Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 168, de 31 de agosto de 2017
«BOE» núm. 272, de 09 de noviembre de 2017
Referencia: BOE-A-2017-12907

ÍNDICE

Preámbulo 4
Artículos 4
Disposiciones adicionales 4
Disposiciones derogatorias 4
Disposiciones finales 5
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 5
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y finalidades de la ley foral 5
TÍTULO I. Competencias de las Administraciones Públicas 8
CAPÍTULO I. Competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo 8
CAPÍTULO II. Organización administrativa 9
CAPÍTULO III. Relaciones interadministrativas. 10
CAPÍTULO IV. Los convenios urbanísticos 12
TÍTULO II. Ordenación territorial y urbanística. 13
CAPÍTULO I. Ordenación territorial 13
Sección 1.ª Disposiciones generales 13
Sección 2.ª Estrategia Territorial de Navarra 14
Sección 3.ª Planes de ordenación territorial 16

Sección 4.ª Planes Directores de Acción Territorial . . . 18
Sección 5.ª Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal . . . 19
CAPÍTULO II. Planeamiento urbanístico municipal . . . 24
Sección 1.ª Determinaciones de ordenación urbanística . . . 24
Sección 2.ª Plan general municipal . . . 32
Sección 3.ª Planeamiento de desarrollo . . . 33
Sección 4.ª Elaboración, aprobación y efectos de los planes urbanísticos . . . 38
Subsección 1.ª Iniciativa y tramitación del planeamiento . . . 38
Subsección 2.ª Vigencia y revisión de los planes . . . 43
Subsección 3.ª Efectos . . . 44
Sección 5.ª Instrucciones técnicas de planeamiento. . . . 45
TÍTULO III. Régimen urbanístico del suelo . . . 46
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 46
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo . . . 48
CAPÍTULO III. Régimen del suelo urbano y urbanizable . . . 50
CAPÍTULO IV. Régimen del suelo no urbanizable . . . 56
CAPÍTULO V. Valoraciones y expropiaciones . . . 61
TÍTULO IV. Ejecución de planeamiento . . . 64
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 64
Sección 1.ª Presupuestos y formas de ejecución. . . . 64
Sección 2.ª Unidades de ejecución . . . 68
Sección 3.ª Parcelaciones y reparcelaciones . . . 69
CAPÍTULO II. Ejecución mediante actuaciones sistemáticas . . . 73
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 73
Sección 2.ª Sistemas de actuación privada . . . 73
Subsección 1.ª Sistema de compensación . . . 74
Subsección 2.ª Sistema de reparcelación voluntaria . . . 75
Subsección 3.ª Sistema del agente urbanizador . . . 76
Sección 3.ª Sistemas de actuación pública . . . 80
Subsección 1.ª Sistema de cooperación . . . 80
Subsección 2.ª Sistema de ejecución forzosa . . . 81

Subsección 3.ª Sistema de expropiación . . . 83
CAPÍTULO III. Obtención de terrenos dotacionales . . . 83
TÍTULO V. Intervención administrativa en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística . . . 85
CAPÍTULO I. Intervención en la edificación y uso del suelo . . . 85
Sección 1.ª Licencias urbanísticas . . . 85
Sección 2.ª Ordenes de ejecución y declaración de ruina . . . 90
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden infringido . . . 91
Sección 1.ª La inspección urbanística . . . 91
Sección 2.ª La protección de la legalidad urbanística y la restauración del orden infringido . . . 92
CAPÍTULO III. Régimen sancionador . . . 95
Sección 1.ª Infracciones . . . 95
Sección 2.ª Sanciones y reglas para su aplicación . . . 98
Sección 3.ª Competencias, procedimiento y prescripción . . . 100
TÍTULO VI. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo . . . 101
CAPÍTULO I. Patrimonios públicos del suelo . . . 101
Sección 1.ª Patrimonios municipales del suelo . . . 101
Sección 2.ª Banco Foral de Suelo Público . . . 103
CAPÍTULO II. Derecho de superficie . . . 105
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto . . . 106
TÍTULO VII. Régimen de la colaboración público privada en los actos sujetos a licencia y declaración responsable . . . 107
Disposiciones adicionales . . . 112
Disposiciones transitorias . . . 115

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 31 de diciembre de 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La disposición final primera de la Ley Foral 5/2005, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra, que modifica la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar mediante un decreto foral legislativo un texto refundido en el que se integren, debidamente aclaradas, regularizadas y armonizadas, las disposiciones vigentes contenidas en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra y la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

De conformidad con la citada habilitación se redacta el presente texto refundido, en el que se regularizan, clarifican y armonizan los textos legales que se refunden. En este sentido, se integra en un texto único todas las modificaciones introducidas a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a través de diversas Leyes modificatorias de la misma que han dado una nueva redacción a determinados preceptos o han introducido nuevas disposiciones.

A estos efectos, se ha ajustado la numeración de los artículos y, por lo tanto, las remisiones y concordancias entre ellos, y se han actualizado las referencias a órganos de la Administración.

Finalmente, se han eliminado diversas disposiciones adicionales y transitorias de la ley motivadas por las exigencias derivadas del tiempo transcurrido desde la aprobación de la Ley Foral 35/2002 y sus modificaciones.

Este decreto foral legislativo ha sido informado por el Consejo de Navarra en dictamen emitido el 3 de julio de 2017, considerando ajustado a la autorización legislativa y conforme con el ordenamiento jurídico que disciplina la materia objeto de refundición.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día veintiséis de julio de dos mil diecisiete, decreto:

Artículo único.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se incorpora como anexo al presente decreto foral legislativo.

Disposición adicional única. *Remisión al Parlamento de Navarra.*

El presente decreto foral legislativo deberá ser remitido al Parlamento de Navarra a los efectos previstos en el artículo 53.4 de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. A la entrada en vigor de este decreto foral legislativo quedarán derogadas, con motivo de su incorporación al Texto Refundido que se aprueba, las siguientes normas:

a) La Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) La disposición final segunda de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental.

c) El artículo 1 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

d) Las disposiciones finales primera, segunda y tercera de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

e) La Ley Foral 16/2012, de 19 de octubre, de modificación del artículo 42 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

f) La Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana, y la accesibilidad urbanística en Navarra.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto foral legislativo.

Disposición final primera. *Autorización de desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de este decreto foral legislativo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto foral legislativo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Pamplona, 26 de julio de 2017.

La Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local
Isabel Elizalde Arretxea

La Presidenta del Gobierno de Navarra
Uxue Barkos Berruezo

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y finalidades de la ley foral

Artículo 1. *Objeto de la ley foral.*

La presente ley foral tiene por objeto la regulación de la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. *Principios generales.*

1. La actividad de ordenación del territorio y urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo.

2. Las actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible de Navarra, garantizando, en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Navarra, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

3. Los principios que deben informar toda actuación pública en relación con el territorio son:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural no renovable.

b) El desarrollo sostenible y cohesionado de los municipios de Navarra en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo último de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los navarros.

Artículo 3. *Actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. La actividad administrativa en materia de ordenación del territorio se ejercerá a través de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley foral, con el alcance que en ésta se dispone.

2. La actividad administrativa en materia de urbanismo comprende los siguientes aspectos:

a) La ordenación urbanística de los Municipios a través del planeamiento.
b) La ejecución y la gestión del planeamiento.
c) La intervención en el uso del suelo y la edificación.
d) La protección de la legalidad urbanística.
e) La intervención en el mercado de suelo.

Artículo 4. *Fines de la actuación pública con relación al territorio.*

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento de suelo o de utilización de éste:

a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social y ecológico así lo justifique, para propiciar su recualificación social y económica, procurando la conservación de los usos y costumbres con el medio.

c) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

d) Preservar las riquezas del patrimonio histórico, cultural y artístico de Navarra, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias; e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.

e) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, y similares, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

f) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada;

g) Promover el desarrollo económico, la cohesión social y el desarrollo sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadores de empleo estable.

h) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio.

Artículo 5. *Fines de la actuación pública de carácter urbanístico.*

1. Son fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones al interés general definido en esta ley foral y en la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo con la calidad del medio urbano o natural.

c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Promover la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística.

f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

b) La fijación de las condiciones de ejecución del planeamiento y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La formulación de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución y gestión efectiva de patrimonios públicos de suelo, así como mediante la calificación de suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que comporten un precio limitado en venta o alquiler.

d) La protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

e) La incorporación en todos los planeamientos y actuaciones urbanísticas de objetivos de sostenibilidad que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales y mejorar la calidad ambiental y urbana de los municipios de Navarra.

f) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendido como aquél que debe servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos.

Artículo 6. *Actividad urbanística e iniciativa privada.*

Las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta ley foral, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 7. *Participación ciudadana.*

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación *on-line* como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

Artículo 8. *Acceso a la información territorial y urbanística.*

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información territorial y urbanística que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, sin obligación de acreditar un interés determinado y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 y en el Título III de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

2. Las Administraciones públicas podrán denegar la información territorial y urbanística en los siguientes casos:

a) Cuando afecte a los expedientes en los que la legislación básica estatal no reconoce el derecho de acceso a archivos y registros.

b) Cuando se refiera a datos amparados por el secreto de la propiedad intelectual o afecten a la confidencialidad de datos y de expedientes personales.

c) Cuando afecte a documentos o datos inconclusos, sea manifiestamente abusiva, o esté formulada de forma tan general que sea imposible determinar el objeto de lo solicitado.

3. Las solicitudes de información territorial y urbanística deberán ser resueltas en el plazo máximo de dos meses, salvo que la Ordenanza reguladora de la cédula urbanística establezca uno menor.

4. Serán motivadas, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho, las resoluciones que denieguen total o parcialmente la información solicitada.

5. Estas resoluciones agotan la vía administrativa.

Artículo 9. *Acción pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

TÍTULO I

Competencias de las Administraciones Públicas

CAPÍTULO I

Competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 10. *Competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.*

1. La función pública de ordenación del territorio, y en particular la formulación, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación territorial, corresponde a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, sin perjuicio de la participación y colaboración de otras Administraciones públicas y de los ciudadanos.

2. En materia urbanística corresponden a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra las siguientes competencias:

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística.

b) La coordinación y el control de la legalidad del planeamiento urbanístico, especialmente mediante la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales.

c) La formulación de los Planes urbanísticos de conjunto y la aprobación definitiva de Planes Parciales y de Planes especiales de desarrollo que afecten a varios municipios, en defecto de acuerdo de los municipios afectados.

d) La cooperación y la asistencia económica, técnica y administrativa a los Municipios.

e) Aquellas otras que le hayan sido atribuidas expresamente por la presente ley foral o por otras que resulten de aplicación.

Artículo 11. *Competencias municipales.*

La actividad urbanística pública corresponde con carácter general a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias que en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones por la presente ley foral o por otras que resulten aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en la ley foral de la Administración Local de Navarra.

Artículo 12. *Subrogación por la Comunidad Foral de Navarra.*

1. El incumplimiento por una Entidad Local de las obligaciones impuestas directamente por esta ley foral facultará al titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, a cuenta y en sustitución de la Entidad Local, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica de régimen local.

2. La competencia para subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, en los supuestos de inactividad de la Administración municipal ante el incumplimiento de deberes urbanísticos, corresponderá al titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

CAPÍTULO II

Organización administrativa

Artículo 13. *Organización de la Administración de la Comunidad Foral.*

1. En materia de ordenación del territorio y urbanismo son órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra:

a) El Gobierno de Navarra.
b) El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
c) La Comisión de Ordenación del Territorio.
d) El Consejo Social de Política Territorial.

2. Podrán crearse entidades de Derecho Público, sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto y otras entidades descentralizadas, con personalidad jurídica propia, para el desarrollo de la política de suelo y vivienda.

3. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en materia de ordenación del territorio y urbanismo es el Departamento que tenga atribuidas las competencias por decreto foral, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Gobierno de Navarra en esta ley foral.

4. El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá atribuir a otros órganos o entidades descentralizadas las facultades asignadas por esta ley foral al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 14. *Comisión de Ordenación del Territorio.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio es el órgano consultivo y de coordinación de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en materia de ordenación del territorio.

2. La Comisión de Ordenación del Territorio estará presidida por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y formarán parte de ella, además de los representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se designen, cuatro representantes de los Ayuntamientos de Navarra a propuesta de la Federación Navarra de Municipios y Concejos. Igualmente, podrán formar parte de ella un representante de la Administración del Estado y los representantes de aquellas organizaciones y asociaciones que reglamentariamente se determinen.

3. Son funciones de la Comisión de Ordenación del Territorio:

a) Informar la Estrategia Territorial de Navarra.
b) Informar los Planes de Ordenación Territorial.
c) Informar los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal y, asimismo, la incidencia supramunicipal de dichos Planes y Proyectos previamente a su declaración.

d) Informar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio de forma previa a su aprobación.

e) Emitir informe, de carácter consultivo y no vinculante, en los supuestos en que sea requerido para ello por el Gobierno de Navarra o por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

f) El ejercicio de cuantas competencias se le otorguen legalmente.

4. Las funciones del apartado anterior podrán encomendarse a una Subcomisión con la finalidad de estudio y de preparación de propuesta de la posición de la Comisión.

5. Los acuerdos de la Comisión relativos al planeamiento municipal serán recurribles administrativamente ante el Gobierno de Navarra.

Artículo 15. *El Consejo Social de Política Territorial.*

1. El Consejo Social de Política Territorial es el órgano de la Comunidad Foral, de carácter participativo y deliberante, en materias relacionadas con el territorio.

2. Será función del Consejo conocer de las líneas de actuación que establezca la Administración de la Comunidad Foral en materia de política territorial, para lo que emitirá informes preceptivos y no vinculantes sobre las disposiciones de carácter general reguladoras de la ordenación del territorio, sobre la Estrategia Territorial de Navarra, sobre los Planes de Ordenación Territorial y sobre los Planes de Acción Territorial.

3. Su composición se regulará mediante decreto foral, debiendo asegurar la participación de los agentes sociales y económicos, las entidades locales, los Colegios Profesionales, y de expertos de relevante prestigio en la materia.

4. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, presentará anualmente al Consejo una Memoria sobre las actividades de la ordenación del territorio en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 16. *Organización urbanística de las Entidades Locales.*

1. En virtud de su potestad de autoorganización, corresponde a los Municipios la creación de órganos desconcentrados, gerencias, sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto y demás personas jurídicas descentralizadas para la gestión de las actividades urbanísticas, con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

2. Los Municipios también podrán establecer las formas de colaboración con otras Administraciones públicas que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

CAPÍTULO III

Relaciones interadministrativas

Artículo 17. *Principios generales.*

Las relaciones entre las Administraciones Públicas de Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberán basarse en los principios de lealtad institucional, de coordinación, de asistencia, y de intercambio de información mutua, con respeto a los ámbitos competenciales respectivos.

Artículo 18. *Coordinación de competencias.*

1. Las competencias de ordenación del territorio y las urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación territorial y al planeamiento urbanístico permitir y facilitar la ejecución de tales actuaciones.

2. A tal efecto, la Administración de la Comunidad Foral establecerá una red de oficinas de apoyo técnico a las entidades locales en materia de medio ambiente, urbanismo y vivienda, que posibilite el ejercicio efectivo y pleno de las competencias locales en la materia.

Artículo 19. *Deberes de cooperación y de intercambio de información.*

1. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias de ordenación del territorio y urbanísticas se prestarán la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz ejercicio de sus competencias.

2. Sin perjuicio de las potestades para recabar información y de los deberes de prestar información establecidos en la legislación de régimen de las Administraciones Públicas y en la legislación de régimen local, se establecen los siguientes deberes de intercambio de información en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

a) La Administración de la Comunidad Foral notificará sus acuerdos a las demás Administraciones públicas afectadas, en el plazo de 10 días desde su adopción.

b) Los Municipios remitirán al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo un ejemplar de cuantos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprueben definitivamente, conforme se determine reglamentariamente.

c) Los Municipios colaborarán con la Administración de la Comunidad Foral para el cumplimiento de las obligaciones sobre publicidad del planeamiento establecidas en el artículo 79.3 de esta ley foral y aportarán a su requerimiento los datos e informaciones necesarias. Asimismo la Administración de la Comunidad Foral facilitará a los Municipios cuantas informaciones haya podido recabar en cumplimiento de las citadas obligaciones.

Artículo 20. *Cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa.*

1. La cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones públicas de Navarra se desarrollará con carácter voluntario, de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, pudiendo tener lugar, en todo caso, mediante los convenios de colaboración que suscriban o la constitución de consorcios.

2. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra prestará asistencia técnica y económica a la actividad urbanística de los municipios, particularmente para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística, la inspección y la protección de la legalidad urbanística y, en general, para el asesoramiento urbanístico.

3. La colaboración y asistencia de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra será objeto de especial consideración cuando se trate de Entidades locales que se encuentren en alguna de las circunstancias objetivas siguientes:

a) Los municipios que, por el emplazamiento o forma de asentamiento de su población experimenten una mayor dificultad en su actividad urbanística.

b) Los municipios que tengan reconocidos valores ambientales o histórico-artísticos.

c) Los municipios de menos de 2.000 habitantes.

d) Mancomunidades y cualquier forma de asociación de municipios que tengan como una de sus finalidades la gestión de competencias en materia urbanística.

e) Los municipios declarados como turísticos en la normativa foral correspondiente.

Artículo 21. *Convenios interadministrativos de colaboración urbanística.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá celebrar convenios de colaboración urbanística con uno, con varios o con todos los Municipios de Navarra, con alguno de los siguientes contenidos:

a) Convenios sobre la función pública urbanística de carácter general.

b) Convenios sobre una o varias actividades urbanísticas, tales como el planeamiento, la gestión o la inspección urbanística.

c) Convenios sobre una concreta actuación sobre el territorio.

d) Convenios de constitución de consorcios urbanísticos.

e) Convenios de promoción para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en propiedad o alquiler.

2. Asimismo, los Municipios podrán celebrar entre sí convenios de colaboración urbanística con alguna de las finalidades señaladas en el apartado anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

Artículo 22. *Consorcios urbanísticos.*

1. Podrán constituirse consorcios en los que participen la Administración Foral y uno o varios municipios para el ejercicio en común de competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos de incidencia territorial o urbanística.

2. A los consorcios podrán incorporarse particulares y entidades de Derecho privado cuando sea conveniente para el cumplimiento de sus fines, especificándose las bases de su participación. En ningún caso la participación de las personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

CAPÍTULO IV

Los convenios urbanísticos

Artículo 23. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. La Administración de la Comunidad Foral y los Municipios de Navarra podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos podrán tener uno o ambos de los siguientes objetos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de esta ley foral.

b) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de esta ley foral.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico.

5. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

Artículo 24. *Convenios sobre planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La aprobación de estos convenios corresponde al Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo mínimo de veinte días.

3. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

Artículo 25. *Convenios de gestión.*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tienen por objeto los términos y las condiciones de la ejecución del planeamiento territorial o urbanístico, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de dicho planeamiento.

2. El deber legal de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio podrá sustituirse, excepcionalmente, por cantidad sustitutoria en metálico, previa la pertinente valoración suscrita por técnico competente, formalizándose en un convenio urbanístico, en el documento de gestión correspondiente o en los actos legalmente previstos de dotación.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad de la urbanización en

una unidad de ejecución, podrán definir su ejecución en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta ley foral.

Este convenio tendrá la consideración de instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, a los efectos previstos en la legislación hipotecaria de acceso al Registro de la Propiedad, siempre que cumpla las condiciones para ello.

4. Las operaciones de equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios y de estos con la Administración actuante, incluidos en ámbitos de actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, podrán llevarse a cabo mediante convenios de gestión, con los efectos previstos en el artículo 159 de esta ley foral.

Para el acceso de estos convenios al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5. La aprobación definitiva de los convenios de gestión corresponderá a la Administración actuante, previa apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días hábiles, contados desde su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

6. La Administración actuante podrá aprobar, a solicitud de los interesados y cuando se cumplan los requisitos exigidos para ello, convenios de gestión que tengan por objeto la reasignación, mediante permuta o sustitución de adjudicaciones entre propietarios, de la titularidad de parcelas resultantes de una reparcelación, siempre que estas no estén edificadas. Las operaciones civiles y registrales resultantes del convenio aprobado tendrán el tratamiento fiscal y registral de los actos de reparcelación.

Artículo 26. *Publicidad de los convenios.*

1. En todos los municipios de Navarra existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiadas.

TÍTULO II

Ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Ordenación territorial

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 27. *Concepto.*

1. Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de lo previsto en esta ley foral, el conjunto de criterios expresamente formulados, normas y planes que orienten y regulen las actuaciones y asentamientos sobre el territorio, en función del objetivo de conseguir una adecuada relación entre territorio, medio ambiente, población, actividades, servicios e infraestructuras.

2. Sus objetivos son los de definir la estructura territorial, perseguir la utilización racional y equilibrada del territorio, vertebrar el territorio mediante el establecimiento de infraestructuras y conexiones de comunicación, e insertar el desarrollo equilibrado y sostenible de sus diferentes partes en un conjunto coordinado y armónico que incida en el mejor desarrollo de toda la Comunidad Foral.

Artículo 28. *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial de la Comunidad Foral de Navarra son:

a) La Estrategia Territorial de Navarra.
b) Los Planes de Ordenación Territorial.
c) Los Planes Directores de Acción Territorial.
d) Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.

2. Además, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación territorial los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, tales como los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Director de Carreteras de Navarra, y otros similares así declarados expresamente, que se regirán por su legislación específica.

Artículo 29. *Naturaleza y primacía de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter orientativo o contendrán determinaciones vinculantes sobre el territorio o para la planificación conforme a lo establecido en esta ley foral para cada uno de ellos. A estos efectos, las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial se adscribirán a alguno de los siguientes tipos:

a) Determinaciones vinculantes sobre el territorio, en orden a la ratificación o la modificación del régimen jurídico directa e inmediatamente aplicable a los terrenos sobre los que incidan y que, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento local.
b) Determinaciones vinculantes para la planificación, que no tendrán aplicación directa e inmediata, pero obligan a atenerse a su contenido al elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística local, bien sea cuando se decida su elaboración, bien sea en el plazo previsto en la propia determinación.
c) Determinaciones orientativas, que constituirán criterios, directrices y guías de actuación de carácter no vinculante, informadores de las pautas que el Gobierno de Navarra considera adecuadas para la actuación territorial y urbanística de los poderes públicos.

2. La ejecutividad de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial comenzará a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Navarra», que recogerá asimismo las normas contenidas en estos instrumentos, sin perjuicio del carácter público de su completo contenido.
3. Los planes, programas y proyectos que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación territorial de carácter general que les afecten.

Artículo 30. *Evaluación de los instrumentos de ordenación territorial.*

Los instrumentos de ordenación territorial serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental y territorial a los que estén obligados por la normativa que a tal efecto sea aplicable.

Sección 2.ª Estrategia Territorial de Navarra

Artículo 31. *Concepto y características.*

1. La Estrategia Territorial de Navarra es un instrumento de planificación estratégica del territorio de la Comunidad Foral. Comprende el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, sus recursos naturales, sus grandes infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas, residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural.
2. La Estrategia Territorial de Navarra tiene por objeto y finalidad:

a) La cohesión económica y social del territorio de Navarra, la utilización racional de sus recursos naturales, la conservación de su patrimonio cultural y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de calidad de vida.
b) La integración coordinada de la política de desarrollo territorial con la referida a las regiones de la Unión Europea, conforme a la estrategia territorial común de ésta última.

c) La coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos comunes de ámbito europeo.

d) La cooperación con y entre las entidades locales, los organismos representativos de las mismas y las entidades representativas de intereses económicos, sociales, vecinales y sectoriales para diseñar políticas de carácter sectorial en interés común.

3. Las determinaciones de la Estrategia Territorial de Navarra tendrán carácter orientativo.

Artículo 32. *Contenido de la Estrategia Territorial de Navarra.*

La Estrategia Territorial de Navarra podrá incluir los siguientes contenidos:

1. Descripción e interpretación de las características propias de la Comunidad Foral de Navarra, formulando un diagnóstico de su situación presente y potencial, y la definición de un modelo de desarrollo territorial de futuro.

2. Estrategias, directrices y medidas para:

a) La ordenación del medio físico y de los recursos naturales, la protección y recuperación del paisaje y el tratamiento adecuado del medio rural.

b) La ordenación del sistema de asentamientos humanos, las áreas de localización de actividades económicas y sus desarrollos en el territorio.

c) La articulación territorial de Navarra, integrando su sistema de núcleos de población y áreas de influencia, los principales ejes de comunicación y las mejoras de accesibilidad, las infraestructuras esenciales del sistema de transportes, hidráulicas, de gestión ambiental, energéticas, de telecomunicación y cualesquiera otras análogas.

d) El equipamiento del territorio en materia sanitaria, asistencial, educativa, de investigación, cultural y cívica, deportiva y de esparcimiento, comercial y de ocio, administrativa, judicial y cualquier otra análoga.

e) La protección y aprovechamiento del patrimonio cultural.

3. Configuración de áreas para la ordenación territorial a escala intermedia, así como los criterios y directrices generales de dicha ordenación.

4. Orientaciones para el desarrollo de convenios y acciones de cooperación y coordinación territorial y urbanística entre la Comunidad Foral de Navarra y las regiones de su entorno y entre sus núcleos de población.

5. Propuesta de indicadores para el seguimiento de la evolución territorial de Navarra.

6. Cualesquiera otras previsiones encaminadas al cumplimiento del objeto y finalidad de este instrumento territorial.

Artículo 33. *Procedimiento de elaboración y aprobación de la Estrategia Territorial de Navarra.*

1. La Estrategia Territorial de Navarra será elaborada por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en colaboración con los demás Departamentos del Gobierno de Navarra, y tras un proceso de participación social sobre el modelo de desarrollo territorial elegido por la Estrategia, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la presente ley foral.

2. El proyecto de Estrategia Territorial de Navarra se someterá a información pública y a audiencia de las entidades locales de la Comunidad Foral, así como de las mancomunidades y asociaciones o federaciones de municipios y concejos en que estén representadas, por plazo de al menos dos meses.

3. La Comisión de Ordenación del Territorio y el Consejo Social de Política Territorial informarán, previamente a su aprobación, el proyecto de Estrategia Territorial de Navarra.

4. El titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, propondrá al Gobierno de Navarra la remisión al Parlamento de Navarra del proyecto de Estrategia Territorial de Navarra.

5. La Estrategia Territorial de Navarra se aprobará por el Parlamento de Navarra.

6. Aprobada la Estrategia Territorial de Navarra, el Consejo Social de Política Territorial realizará un seguimiento anual de la Estrategia Territorial de Navarra empleando los indicadores de la unidad técnica del Consejo Social de Política Territorial.

7. Cada cuatro años el Consejo Social de Política Territorial remitirá al Gobierno de Navarra y al Parlamento de Navarra una memoria sobre la aplicación de la Estrategia Territorial de Navarra, el grado de cumplimiento de sus previsiones, la vigencia de sus propuestas y la necesidad de revisar el instrumento.

8. Se considera actualización de la Estrategia Territorial de Navarra la adaptación de sus estrategias a la situación actual y/o la incorporación de contenidos que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente su modelo de desarrollo territorial de futuro.

9. Corresponde al Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejo Social de Política Territorial, la actualización de la Estrategia Territorial de Navarra.

10. La revisión de la Estrategia Territorial de Navarra se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.

Sección 3.ª Planes de ordenación territorial

Artículo 34. *Concepto y ámbito.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial tienen por objeto la ordenación del territorio de áreas o zonas de Navarra de ámbito supramunicipal.

2. Son funciones de los Planes de Ordenación Territorial:

a) Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio, en cuanto recurso natural no renovable y soporte obligado de las actividades con incidencia en el mismo, tanto por parte de las Administraciones y Entidades Públicas como por los agentes privados.

b) Establecer los elementos básicos para la organización y articulación del territorio comprendido en su ámbito.

c) Constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

3. El ámbito de los Planes de Ordenación Territorial estará constituido por áreas geográficas diferenciadas por su homogeneidad territorial, o por áreas que, por su dimensión y características funcionales, precisen de una consideración conjunta y coordinada de su problemática territorial y de una planificación de carácter integrado.

Los Planes de Ordenación Territorial incluirán, en general, términos municipales completos.

4. Las determinaciones de los planes de ordenación territorial tendrán carácter vinculante salvo que en ellos se establezca expresamente su carácter orientativo.

Artículo 35. *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Ámbito geográfico objeto de ordenación, con indicación de los municipios cuyos términos se incluyan total o parcialmente.

b) Estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, configurada en torno a los elementos sectoriales que globalmente la integran.

c) Determinaciones relativas al medio físico y sus recursos naturales, incluyendo:

c.1) Criterios y normas de uso y protección de suelos no urbanizables, con delimitación de las áreas de especial protección, atendiendo a los valores naturales y paisajísticos, a los recursos forestales, agrícolas y ganaderos, a los recursos hídricos y a otros recursos naturales de interés que se presenten en el ámbito del plan.

c.2) Indicación de las zonas susceptibles de riesgos naturales o de otro tipo, y criterios y normas referidos a estos suelos.

d) Determinaciones relativas al sistema urbano, incluyendo:

d.1) Criterios y recomendaciones para el desarrollo y expansión de los núcleos urbanos.

d.2) Previsión y criterios de localización e implantación de los equipamientos y servicios de carácter supramunicipal necesarios o de interés común para el área objeto del plan.

e) Determinaciones territoriales relativas al sistema económico y productivo, comprensivas, entre otras, de esquemas de distribución espacial de las grandes áreas de actividad, y, en su caso, criterios de implantación de las mismas.

f) Determinaciones relativas al sistema de transportes y comunicaciones y a las demás infraestructuras territoriales, incluyendo:

f.1) Esquema de la red viaria y, en su caso, de otras redes de transporte y comunicación, y previsiones y criterios de implantación relativos al servicio de transporte de pasajeros y mercancías.

f.2) Previsiones y criterios de localización e implantación relativos a las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, tratamiento y eliminación de residuos, hidráulicas, de telecomunicación, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

g) Criterios y normas para el uso y protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y de otros bienes inmuebles de interés cultural, tales como elementos singulares del medio rural, conjuntos urbanos de interés, arquitectura popular e industrial e itinerarios de interés.

h) Criterios y medidas para la integración ambiental de los planes programas y proyectos que se desarrollen en el ámbito del Plan.

i) Principios y criterios generales que constituyan el referente para la ordenación urbanística municipal, con señalamiento, en su caso, de los ámbitos, integrados por dos o más municipios, para los que se considere conveniente el planeamiento urbanístico conjunto.

j) Previsiones para el desarrollo, seguimiento y actualización del Plan y supuestos de revisión del mismo.

2. Los Planes de Ordenación Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellos se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 36. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. El Plan de Ordenación Territorial será elaborado por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en coordinación con los demás Departamentos del Gobierno de Navarra, de oficio o a propuesta de los Ayuntamientos interesados, y tras un proceso de participación ciudadana conforme a lo establecido en el artículo 7 de la presente ley foral.

2. La elaboración del Plan incluirá las fases de avance y de proyecto. Tanto el avance como el proyecto de Plan de Ordenación Territorial se someterán a información pública, anunciada en el «Boletín Oficial de Navarra», y a audiencia de las entidades locales incluidas en su ámbito de incidencia, por plazo mínimo de un mes.

3. Una Comisión de Seguimiento designada y presidida por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en la que tendrán participación representantes de la Administración de la Comunidad Foral, de las entidades locales y de los sectores económico y social del ámbito propuesto, emitirá informes sobre el avance y sobre el proyecto, así como sobre las alegaciones y sugerencias presentadas a los mismos. Los representantes de las entidades locales presentes en la Comisión de Seguimiento serán nombrados por las entidades locales afectadas por el Plan de Ordenación correspondiente.

4. La Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra y el Consejo Social de Política Territorial, emitirán informe sobre el proyecto de Plan de Ordenación Territorial.

5. El titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propondrá al Gobierno de Navarra la aprobación del proyecto de Plan de Ordenación Territorial.

6. El Plan de Ordenación Territorial se aprobará por el Gobierno de Navarra mediante decreto foral.

Artículo 37. *Vigencia, revisión, modificación y actualización.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida.

2. Se considerará revisión del Plan de Ordenación Territorial la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación territorial.

3. Se considera actualización de los Planes de Ordenación Territorial la incorporación de contenidos que complementen la información y el análisis territorial, o que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente sus determinaciones.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial se considerará como modificación del mismo.

5. La revisión de los Planes de Ordenación Territorial se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.

6. La modificación de los Planes de Ordenación Territorial se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no siendo necesaria la fase de avance.

7. Corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la actualización de los Planes de Ordenación Territorial.

8. La revisión, la modificación y la actualización de los Planes de Ordenación Territorial podrán aprobarse de oficio o a instancia de al menos un tercio de las entidades locales incluidas en su ámbito.

Sección 4.ª Planes Directores de Acción Territorial

Artículo 38. *Concepto y ámbito.*

1. Los Planes Directores de Acción Territorial tienen por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de un Plan de Ordenación Territorial. Dichas actuaciones sectoriales se corresponden con el desarrollo de grandes áreas residenciales o de actividad económica, los equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, el sistema de transportes y comunicaciones, y el resto de infraestructuras territoriales tales como las de abastecimiento y saneamiento, tratamiento y eliminación de residuos, hidráulicas, de telecomunicación, energéticas o cualesquiera otras análogas.

2. Los Planes Directores de Acción Territorial podrán establecer reservas de suelo con destino a las previsiones que definan con la finalidad de preservar dichos suelos de acciones que puedan dificultar o impedir su desarrollo, y, asimismo, para adquirir tales suelos con antelación a su urbanización o construcción. Tales determinaciones vincularán al planeamiento del ente o entes locales a los que afecte. El Gobierno de Navarra podrá promover, en su caso, la modificación del planeamiento urbanístico afectado para adaptarlo a dichas previsiones.

3. Los Planes Directores de Acción Territorial podrán ser desarrollados a través de Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal, el Planeamiento Urbanístico Municipal o Proyectos de Obras, según sus previsiones, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras o las características de los terrenos sobre los que operan.

4. El ámbito de los Planes Directores de Acción Territorial comprenderá el del Plan de Ordenación Territorial al que desarrolla.

Artículo 39. *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Acción Territorial contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Ámbito objeto del mismo, Plan de Ordenación Territorial al que desarrollan, identificación de las actuaciones sectoriales previstas en el mismo que son objeto de su concreción y programación, y aquellas otras cuyo desarrollo se deriva a un Plan de Acción Territorial posterior o a una ampliación del mismo.

b) Descripción individualizada de dichas actuaciones, instrucciones para su diseño, estimación de sus costes, fórmulas para su desarrollo, coordinación con otras, y programación de tales actuaciones a ocho años.

c) Evaluación ambiental de dichas actuaciones al nivel de concreción que puedan establecerse.

d) Referencias al planeamiento urbanístico vigente en los términos municipales en los que se desarrollen las actuaciones.

e) Reservas de suelo que se establecen para asegurar la materialización de sus previsiones.

2. Los Planes de Acción Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellos se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 40. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. El Plan de Acción Territorial será elaborado por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en coordinación y con la participación de los demás Departamentos del Gobierno de Navarra a cuyas competencias afecte, y tras un proceso de participación ciudadana, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la presente ley foral.

2. El proyecto del Plan de Acción Territorial será sometido a información pública, anunciada en el «Boletín Oficial de Navarra», y a audiencia de las entidades locales incluidas en su ámbito de incidencia, por plazo mínimo de dos meses.

3. La Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra y el Consejo Social de Política Territorial emitirán informe sobre el proyecto de Plan de Acción Territorial.

4. El titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo propondrá al Gobierno de Navarra la aprobación del proyecto de Plan de Acción Territorial.

5. El Plan de Acción Territorial se aprobará por el Gobierno mediante decreto foral. En dicha aprobación se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública o interés social, así como la urgencia, a efectos expropiatorios, de las reservas de suelo que se determinen.

Artículo 41. *Vigencia, revisión, modificación y actualización.*

1. Los Planes de Acción Territorial tendrán vigencia indefinida.

2. La revisión del Plan de Ordenación Territorial podrá dar lugar a la revisión o modificación del Plan de Acción Territorial al que dio origen.

3. Las revisiones o modificaciones de los Planes de Acción Territorial se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.

4. Se considera actualización de los Planes de Acción Territorial la incorporación de contenidos que complementen la información y el análisis territorial, o que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente sus determinaciones.

5. Corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la actualización de los Planes de Acción Territorial.

Sección 5.ª Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal

Artículo 42. *Objeto.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto actuaciones residenciales, de actividad económica o el desarrollo de planes y políticas públicas, cuya incidencia y efectos trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, del municipio o municipios sobre los que se asienten.

2. Los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto la implantación de infraestructuras o instalaciones del sistema de transportes, hidráulicas, de gestión ambiental, energéticas, de telecomunicación y cualesquiera otras análogas, cuya incidencia y efectos, en cuanto a la ordenación territorial, trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, al municipio o municipios sobre los que se asienten.

3. Las determinaciones contenidas en los Planes o Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal, que se enmarcarán y se ajustarán a las determinaciones de los

instrumentos de ordenación territorial de rango superior que resulten aplicables, vincularán al planeamiento del ente o de los entes locales a los que afecte. Además los entes locales afectados deberán adaptar el planeamiento urbanístico a aquellas determinaciones relativas al mismo con ocasión de su revisión o su modificación, siempre y cuando el objeto de esta se viera directamente afectado por dichas determinaciones.

4. Corresponde al Gobierno de Navarra declarar, a los efectos de lo previsto en esta ley foral, un Plan o Proyecto Sectorial como de Incidencia Supramunicipal, para lo cual deberá motivar y justificar en el expediente:

a) Que las actuaciones o infraestructuras previstas afectan a la ordenación del territorio en un ámbito supramunicipal y que o bien poseen una función vertebradora y estructurante del territorio; sirven para desarrollar, implantar o ejecutar políticas sectoriales del Gobierno de Navarra, de las entidades locales o del Estado en la Comunidad Foral; o corresponden a determinaciones previstas en legislación foral sectorial.

b) Que tal declaración es necesaria para garantizar la adecuada inserción en el territorio de las actuaciones, infraestructuras, dotaciones e instalaciones que constituyen su objeto, su conexión con las redes y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno en el que se emplacen y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial vigente, o su justificación en planes o programas públicos aprobados por las administraciones competentes, o en determinaciones de legislación foral sectorial.

c) Que previamente a la aprobación o desestimación de la declaración de incidencia supramunicipal del proyecto o plan sectorial por parte del Gobierno de Navarra a que hace referencia el artículo 45.2.b) de la presente ley foral, el mismo haya sido sometido a un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados mediante un Plan de Participación pública, en el que se observarán las garantías, condiciones y derechos previstos en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Artículo 43. *Contenido de los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del ámbito objeto de ordenación, con indicación de los términos municipales afectados, y descripción del espacio abarcado por el mismo, haciendo referencia, a su vez, al contexto geográfico en el que se inserta la actuación y a las infraestructuras generales existentes que interesen a la misma. El ámbito delimitado deberá incluir las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores de la actuación.

b) Justificación de las circunstancias que motivan su declaración como de incidencia supramunicipal.

c) Descripción con la especificación suficiente de la actuación objeto del Plan Sectorial.

d) Clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado que sean precisas para la urbanización de cualquier clase de suelo. No obstante la fijación de determinaciones pormenorizadas podrá dejarse total o parcialmente a su desarrollo a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, pudiendo llevarse a cabo su ejecución a través de Proyectos de Urbanización y de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística necesarios según el sistema de actuación por el que se desarrolle el Plan, que serán aprobados por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia de los Municipios afectados, o por el Ayuntamiento correspondiente, si así lo autoriza el citado Departamento y con sujeción a las directrices que emanen del mismo.

e) Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 55 de esta ley foral.

f) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, o, siempre que sea legalmente necesaria, Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Análisis de las propuestas que realicen con examen de la viabilidad y sostenibilidad económica de las mismas, así como las garantías que se establezcan reglamentariamente.

h) Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se desarrolle la actuación.

i) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.

2. El desarrollo de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal deberá prever la cesión a los Ayuntamientos afectados del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo susceptible de tráfico inmobiliario, libre de cargas de urbanización y de cualesquiera otras. La cesión a las entidades locales se realizará por medio de los instrumentos de gestión correspondientes en proporción a la superficie de su término municipal que esté incluida en el área de actuación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal. No se computarán como aprovechamiento lucrativo los equipamientos y dotaciones públicas que se destinen al uso o al servicio públicos.

3. Los Planes Sectoriales de iniciativa particular deberán además contener:

a) Estudio de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación y duración temporal estimada para su ejecución.

b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total no podrá ser inferior a un importe del 6 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Sectorial, pudiendo constituirse y cancelarse, con autorización previa de la Administración actuante, en función de las fases de cumplimiento de las obligaciones.

4. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y suficiencia sus determinaciones.

Artículo 44. *Contenido de los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.*

1. Los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tendrán el contenido suficiente y preciso como para poder describir y regular adecuadamente su implantación en el territorio y poder analizar sus interacciones e impactos sobre el mismo. Asimismo podrán prever procedimientos para autorizar adaptaciones de su contenido que puedan ser exigidas por la ejecución de las obras.

2. A tal fin, los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Descripción del espacio en que se asienta la infraestructura o instalación objeto del proyecto y ámbito territorial de incidencia del mismo, incluyendo las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores de la actuación.

b) Justificación de las circunstancias que motivan la declaración como de incidencia supramunicipal de la infraestructura o instalación.

c) Descripción, con la especificación suficiente, de las características de la infraestructura o instalación objeto del Proyecto.

d) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas y, siempre que sea legalmente necesaria, Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se asiente la infraestructura o instalación.

f) Normativa reguladora de uso y protección del suelo en el ámbito del proyecto y su justificación.

g) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.

3. Los Proyectos Sectoriales de iniciativa particular deberán además contener:

a) Estudio de la viabilidad y sostenibilidad económica de la infraestructura o instalación y duración temporal estimada para su ejecución.

b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto que será obligatorio garantizar. La garantía total no podrá ser inferior a un importe del 6 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Proyecto

Sectorial, pudiendo constituirse y cancelarse, con autorización previa de la Administración actuante, en función de las fases de cumplimiento de las obligaciones.

4. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá autorizar las adaptaciones que exigiera la ejecución material de las obras incluidas en un Proyecto Sectorial, en los términos previstos en el propio Proyecto Sectorial.

5. Los Proyectos Sectoriales constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y suficiencia sus determinaciones.

Artículo 45. *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal podrán ser promovidos por la iniciativa pública o privada.

2. La formulación y aprobación de los Planes o Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal se ajustarán al siguiente procedimiento:

a) El organismo, entidad, persona jurídica o física que promueva un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal lo someterá a la consideración del Gobierno de Navarra.

b) El titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en coordinación con los Departamentos afectados y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, elevará propuesta de aprobación o desestimación de la declaración de incidencia supramunicipal al Gobierno de Navarra.

c) El Gobierno de Navarra declarará, si así lo estima conveniente, dicho Plan o Proyecto como de Incidencia Supramunicipal, a los efectos de lo previsto en esta ley foral.

d) El Acuerdo del Gobierno de Navarra declarando el Plan o Proyecto como de Incidencia Supramunicipal se publicará en el «Boletín Oficial de Navarra», y se someterá el expediente por plazo mínimo de un mes a los trámites simultáneos de información pública y de audiencia a los Ayuntamientos sobre los que incida el Plan o Proyecto.

e) Informadas las alegaciones por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio.

f) El Gobierno de Navarra, a propuesta del titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acordará, si procede, la aprobación, pudiendo establecer las condiciones que sean precisas o las medidas correctoras necesarias para una mejor ordenación.

3. Se entenderán desestimadas las solicitudes de aprobación de Planes y Proyectos Sectoriales promovidos por la iniciativa privada, cuando, transcurrido el plazo de cuatro meses desde el ingreso del expediente completo en el registro, no haya recaído resolución expresa.

4. En la aprobación definitiva por el Gobierno de Navarra se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública o interés social, así como la urgencia, a efectos expropiatorios.

5. Las modificaciones de las determinaciones pormenorizadas de los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal serán aprobadas por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa exposición pública de un mes y audiencia a los Municipios afectados, o bien por el Ayuntamiento correspondiente, si así lo autoriza el citado Departamento y con sujeción a las directrices que emanen del mismo.

Artículo 46. *Vigencia.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen una vigencia indefinida. No obstante, el Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción en los siguientes supuestos:

a) Que transcurrieren dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado la ejecución de las obras de urbanización o cuando iniciadas estas se interrumpieran, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.

b) Que el promotor renuncie a su ejecución.

c) Que posteriores modificaciones sustanciales de las circunstancias que afecten al área ordenada por el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, o a su objeto, priven de sentido su finalidad. En tal caso, perdida la causa que motivó el plan, deberá procederse, en su caso, a la ordenación de los suelos mediante su incorporación en el Plan General Municipal.

d) Que concurran razones de interés público debidamente justificadas.

e) Que se haya finalizado su ejecución y cumplida su finalidad. En tal caso se procederá a su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Plan Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

f) Que lo soliciten las entidades locales en cuyo término se localicen las actuaciones para su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Plan Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

2. Los Proyectos Sectoriales tendrán una vigencia indefinida. No obstante, el Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción en los siguientes supuestos:

a) Cuando hayan transcurrido dos años desde su aprobación definitiva sin que se haya iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.

b) Que el promotor renuncie a su ejecución.

c) Que se haya finalizado su ejecución y cumplida su finalidad. En su caso se procederá a su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Proyecto Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

d) Que lo soliciten las entidades locales en cuyo término se localicen las actuaciones para su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Proyecto Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

Artículo 47. *Exención de controles locales.*

Las obras previstas en un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal, sin perjuicio de las obligaciones tributarias que correspondan ante las entidades locales, no estarán sujetas a licencia o cualquier otro control preventivo local cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Se trate de la construcción y reparación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones, así como su puesta en funcionamiento, que sean declaradas de interés general por el Gobierno de Navarra. La declaración de interés general podrá efectuarse de forma simultánea con la aprobación definitiva del Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal o con posterioridad mediante decreto foral del Gobierno de Navarra.

2. Se comunique por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dicha declaración a las entidades locales afectadas.

3. Con carácter previo al inicio de las obras o a su puesta en funcionamiento el promotor deberá acreditar ante el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la sujeción del proyecto de ejecución a las determinaciones del Plan o Proyecto Sectorial y a la normativa protectora del medio ambiente.

4. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa audiencia de las entidades locales afectadas, autorizará la ejecución de las obras, con las determinaciones que resultaran necesarias.

5. Por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se comunique el cumplimiento de todos estos requisitos a las entidades locales afectadas,

pudiendo, a partir de dicha notificación, el promotor iniciar directamente las obras o la puesta en funcionamiento de la actividad.

6. Una vez finalizadas la ejecución de las obras o instalaciones o la puesta en funcionamiento de la actividad, el promotor presentará ante el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo certificación, expedida por técnico competente, acreditativa de tal extremo, así como de que las mismas se han llevado a cabo conforme al proyecto de ejecución, de la cual el citado Departamento dará traslado a las Entidades Locales afectadas.

7. Una vez verificado el cumplimiento de las condiciones de la autorización, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, autorizará el inicio de la actividad.

CAPÍTULO II

Planeamiento urbanístico municipal

Sección 1.ª Determinaciones de ordenación urbanística

Artículo 48. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística viene constituida por el conjunto de determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, de acuerdo con esta ley foral.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra son los siguientes:

a) El Plan General Municipal, sobre la extensión completa de cada término municipal.

b) Los Planes que desarrollan, según los casos, la ordenación de los Planes Generales Municipales: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana y Estudios de Detalle. Asimismo, podrán formularse directamente Planes Especiales Independientes sin necesidad de que desarrollen el Plan General Municipal, en los términos previstos en esta ley foral.

3. Asimismo tendrán la consideración de instrumentos de ordenación urbanística los Catálogos y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.

4. Cuando así proceda, los instrumentos de ordenación urbanística municipal vendrán obligados a incorporar con el carácter de determinaciones urbanísticas aquellas que hubieran sido establecidas por los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 49. *Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

a) Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

b) Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

2. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las siguientes:

a) El señalamiento de las clases de suelo, así como, en suelo no urbanizable el señalamiento de las categorías y subcategorías definidas en esta ley foral.

b) La delimitación de los distintos sectores en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación.

c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

d) En suelo urbanizable, la edificabilidad máxima y los usos globales de cada sector y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

e) Establecimiento de normas de protección en el suelo no urbanizable para, según cada categoría, mantener su naturaleza rústica, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

f) La delimitación, cuando proceda, de áreas de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

3. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.

f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.

g) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.

h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

i) La identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

j) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

k) La delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento.

l) Determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos.

m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano.

Artículo 50. *División del territorio ordenado en sectores.*

1. La determinación consistente en dividir el ámbito territorial objeto de ordenación en sectores tiene por objeto delimitar unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. Cada sector cumple dos funciones básicas que habrán de ser observadas en su delimitación:

a) Ser el ámbito espacial respecto al cual se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada.

b) Ser, cuando proceda, el ámbito territorial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o de Plan Especial. En los suelos en que la ordenación pormenorizada estuviera establecida también deberán delimitarse los correspondientes sectores que serán, en todo caso, las referencias espaciales sobre las cuales justificar cualquier eventual modificación.

2. Cada sector deberá delimitarse de acuerdo a criterios de coherencia urbanística, tanto internos como respecto al conjunto del núcleo urbano y del territorio municipal. A tales efectos, se procurará que las divisiones entre ellos coincidan con elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación.

3. Los sectores que abarquen suelos con diferentes clasificaciones urbanísticas, y/o, dentro de éstas, diferentes usos globales, deberán establecer subsectores a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda o sobre espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 54 y 55 de la presente ley foral.

Artículo 51. *Criterios para el desarrollo del Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio y el desarrollo territorial y urbano sostenible del mismo. A tal efecto, planteará sus propias medidas y colaborará con otras políticas para: evitar problemas de escasez e inadecuación de los espacios públicos, carencia de equipamientos, de accesibilidad a personas con minusvalías; procurar el menor consumo energético y la eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones; y evitar deficiencias del transporte público, degradación del patrimonio cultural y de los espacios naturales, ruido, deterioro de la calidad del aire, del agua, del paisaje, suciedad, desarraigo, segregación y marginación social.

El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales enunciados en el título preliminar de esta ley foral, y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida.

2. El Plan General Municipal contendrá en su propia normativa las determinaciones que aseguren el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes, la regeneración y renovación urbanas y la protección del patrimonio cultural, en particular de sus cascos históricos, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.

3. El Plan General Municipal tendrá además como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto. A estos efectos justificará que las dimensiones del crecimiento que derive de los suelos urbanos y urbanizables que delimite son las adecuadas para completar sus tramas urbanas y dar satisfacción al modelo de desarrollo urbanístico propuesto, a la demanda previsible de suelo, así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos con relación a otros disponibles.

4. El Plan General Municipal determinará la edificabilidad máxima y usos globales de cada sector o subsector de suelo urbanizable, así como, en su caso, los criterios básicos para el desarrollo de actuaciones en suelo urbano.

5. El Plan General Municipal preverá los sistemas generales y locales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos sanitarios, educativos y de bienestar social, los socioculturales, deportivos y ambientales, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.

6. Asimismo, el Plan General Municipal deberá prever y justificar la adecuación de las conexiones previstas con la red viaria general, y la suficiencia de infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o propuestos.

7. El Plan General Municipal deberá incorporar entre sus determinaciones un sistema de indicadores de gestión y resultados que permita el seguimiento y evaluación del Plan.

8. El Plan General Municipal planteará una ordenación territorial del suelo no urbanizable, a los efectos de conseguir un aprovechamiento inteligente del capital territorial. A tal efecto delimitará con criterios paisajísticos sectores de ordenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.2 letra b) de esta ley foral. La propuesta de ordenación individualizará las determinaciones de cada sector en función de sus particulares valores, circunstancias y objetivos territoriales, en el marco de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio municipal.

A estos efectos, la propuesta de ordenación tomará en consideración todas las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, así como las infraestructuras, construcciones, usos y actividades preexistentes, en orden a su aprovechamiento sostenible y compatible con la protección y preservación del suelo no urbanizable.

En el marco de dichas propuestas de ordenación, el Plan General podrá prever cualquier cambio de uso de construcciones e instalaciones legalmente existentes siempre que se destinen a actividades económicas generadoras de empleo, no precisen de la dotación de nuevas infraestructuras y mejoren la situación ambiental, paisajística y patrimonial.

Artículo 52. *Determinaciones sobre desarrollo sostenible.*

El planeamiento urbanístico general tendrá los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados.

2. Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomentará:

a) El uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) La inserción de instalaciones de energías renovables, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

3. Establecer determinaciones sobre movilidad sostenible, y a tal efecto:

El planeamiento urbanístico general establecerá políticas de movilidad sostenible, integrando criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de las calles y espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto.

4. Favorecer la accesibilidad, y a tal efecto:

a) El planeamiento urbanístico general procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

5. Favorecer la preservación del paisaje.

A tal efecto el planeamiento urbanístico general contemplará los siguientes aspectos:

a) Identificación de aquellos enclaves que, en razón de su relevancia o singularidad, deben ser objeto de protección.
b) Establecimiento de criterios que garanticen una protección extensiva y no reduccionista del paisaje.
c) Identificación de aquellos lugares y entornos que, en razón de una alteración grave de los valores naturales o rasgos característicos de su humanización histórica, deberían ser restaurados paisajísticamente.

Artículo 53. *Movilidad sostenible.*

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

1. Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

a) En las inversiones en infraestructuras urbanas se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.
b) Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.
c) Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.

2. Los ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte.
En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.
Además, en los suelos urbanizables, los promotores deberán asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

Artículo 54. *Determinaciones sobre vivienda.*

1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 3, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.
No obstante lo anterior, salvo en los municipios incluidos en el ámbito de planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el “Boletín Oficial de Navarra” de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno,

ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 30 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

b) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones. del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 2.000 habitantes e inferior a 10.000 habitantes: el 35 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización, dotación y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 10, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del Pleno.

No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el “Boletín Oficial de Navarra” de la aprobación definitiva del Plan Municipal. los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 10 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

c) En municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población inferior a 2.000 habitantes: el 20 % de la nueva capacidad residencial prevista en actuaciones de nueva urbanización y renovación o reforma de la urbanización. Si el incremento en el número de viviendas fuera igual o inferior a 25, los Ayuntamientos podrán reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno.

2. El incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número fijado por la nueva ordenación prevista y el previamente establecido por el planeamiento territorial o urbanístico. En el caso de actuaciones de sustitución edificatoria, aun manteniendo el uso urbanístico preexistente, el incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número de nuevas cédulas de habitabilidad emitidas y las existentes con anterioridad.

3. El cumplimiento del estándar de porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida deberá garantizarse en la misma zona o área de reparto. Cuando ello no fuera posible o recomendable por razones socio urbanísticas podrá garantizarse en otras zonas, áreas de reparto o unidades de ejecución, siempre que se cumpla el requisito de aprobación de las determinaciones que garanticen dicho porcentaje con carácter previo o simultáneo al de vivienda libre y que exista justificación suficiente. A tal fin, será preciso prever, como mínimo, lo relativo a la delimitación de los sectores, el número máximo de viviendas, el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado a cada tipología y los coeficientes de homogeneización. Además, el departamento competente del Gobierno de Navarra podrá requerir un estudio o análisis de viabilidad económica de la ordenación de vivienda protegida como condición previa a su aprobación.

La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones y revisiones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refieren los apartados precedentes:

a) Al menos un 60 % del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100 % deberán ser de protección oficial.

b) Asimismo, en los municipios señalados en los apartados 1.a) y 1.b) del presente artículo, cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual o superior a 10, como mínimo el 30 % de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.

c) En las actuaciones de dotación y sustitución, las nuevas viviendas creadas en edificios donde la mayoría de las viviendas, en número, tuvieran la calificación de viviendas protegidas, deberán ser necesariamente viviendas protegidas del mismo tipo que la mayoría de las viviendas del edificio durante el tiempo que pese sobre la mayoría de las viviendas preexistentes la limitación de precio de venta y renta.

Artículo 55. *Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.*

1. El instrumento de planeamiento correspondiente definirá, con carácter general y de mínimos, los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.

2. Respecto a cada categoría y tipo de equipamiento e infraestructura, el planeamiento calculará las reservas necesarias para el total de población según la capacidad máxima de la ordenación, diferenciando según el nivel jerárquico o de servicio de cada elemento y considerándolos articulados en la correspondiente red de servicios públicos. Dicha distinción se concretará en la calificación diferenciada según se trate de sistemas generales o de aquellos otros cuyo nivel de servicio sea local.

3. El Plan General Municipal deberá definir la red de dotaciones públicas de cada municipio, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias adecuadamente distribuidas en el conjunto de los sectores urbanos y urbanizables del municipio, de modo que se garantice el máximo equilibrio de servicio y de complementariedad. Los terrenos que integren esta red de dotaciones públicas deberán ser de dominio y uso públicos, sin perjuicio de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación. Los módulos sobre este tipo de dotaciones serán los siguientes:

a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. La superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo. Estas cesiones podrán reducirse motivadamente en los núcleos de población inferiores a 500 habitantes. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

c) En polígonos industriales o de servicios, al menos el 10 por 100 del total del sector se destinará a grandes zonas verdes, cuya ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación, evitándose su acumulación en zonas residuales y marginales.

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fijará justificadamente la superficie que se destine a equipamiento polivalente en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios.

4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios o edificios de uso público como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por

cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, al modelo de movilidad sostenible contemplado en el instrumento de ordenación territorial o urbanística, y a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, la administración competente para la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial o urbanística que establezca la ordenación pormenorizada podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente.

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevea emplazar en dichos suelos a la vista de los planes de movilidad sostenible que se elaboren. En el caso de grandes establecimientos comerciales, la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. Las parcelas que se destinen a aparcamiento en superficie o la superficie edificable destinada a aparcamiento dentro de las edificaciones no generarán reservas de dotaciones públicas.

El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá establecer módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística.

5. La superficie destinada a equipamiento educativo o de salud se concretará en cada caso en función de las necesidades de la política educativa o sanitaria de la Administración de la Comunidad Foral a través de informe de los órganos correspondientes, previo a la aprobación provisional del Plan General Municipal.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá definir una reserva de suelo con el carácter de dotación supramunicipal y con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de los alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda. A estos terrenos se les asignará una edificabilidad cuya suma no será inferior al 7 por 100 de la edificabilidad total del sector. La edificación en dichas parcelas deberá tener condiciones urbanísticas similares a las de las parcelas del entorno en el que se sitúen. La edificabilidad de estas parcelas no computará a efectos del cálculo de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento al ayuntamiento, ni se sumará al resto para el cálculo del aprovechamiento máximo del sector, así como tampoco generará reservas de dotaciones públicas.

En el caso de que la parcela resultante de la reserva prevista en este apartado tuviera una superficie igual o inferior a 300 metros cuadrados, la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubique, debiendo destinarla este a dotaciones públicas.

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

Artículo 56. *Evaluación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a los trámites de evaluación ambiental cuando así lo disponga la legislación ambiental aplicable.

Sección 2.ª Plan general municipal

Artículo 57. *Objeto.*

1. El Plan General Municipal es el instrumento básico a través del cual se establece la ordenación urbanística de un término municipal completo mediante una regulación integrada y global.

2. El Plan General Municipal tiene por objeto definir la estrategia y modelo municipal de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante para todo el término municipal, de acuerdo con el contenido de los apartados 1 y 2 del artículo 49 de la presente ley foral.

3. El Plan General Municipal establecerá la ordenación pormenorizada únicamente para todo el suelo urbano consolidado, y fijará criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. En municipios menores de 500 habitantes el Plan podrá establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de suelo urbano o urbanizable del municipio si así se ha establecido en la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio.

Artículo 58. *Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) La Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial.
b) El Plan Urbanístico Municipal.

2. La Estrategia y Modelo Municipal de Ocupación del territorio, que tendrá carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal, consistirá en la definición de la estrategia de desarrollo del municipio, sus prioridades, modelo de crecimiento, aprovechamiento de sus recursos y superación de sus debilidades, a los efectos de garantizar la adecuación del modelo municipal de ocupación del territorio al modelo de ordenación del territorio de su ámbito definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes, así como con las políticas territoriales y ambientales de la Comunidad Foral.

3. El Plan Urbanístico Municipal es el documento urbanístico que define los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio.

4. La documentación de la Estrategia contendrá:

a) Análisis y diagnóstico territorial del municipio que incluirá, como mínimo, un análisis del medio físico, del paisaje, de las infraestructuras y servicios existentes, de la movilidad y del patrimonio. Asimismo incluirá el estudio demográfico, de la actividad económica y de las necesidades residenciales y dotacionales.
b) Evaluación del planeamiento vigente y grado de cumplimiento.
c) Objetivos territoriales y ambientales del municipio.
d) Estrategias de desarrollo del municipio, modelo de crecimiento y alternativas de ordenación, con indicación de sus ventajas e inconvenientes, y una justificación de la sostenibilidad económica, social y ambiental del modelo.
e) Modelo de Ordenación del Territorio que deberá justificar su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial vigentes.
f) Esquema de la ordenación estructurante y cuantificación del modelo propuesto.
g) Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana.

5. Las determinaciones de los Planes Urbanísticos Municipales se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal, la justificación de las determinaciones estructurantes, la justificación de las propuestas residenciales, de equipamientos dotaciones y redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, así como la valoración del impacto social del plan.

b) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental.

c) Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

d) Normativa del Plan General Municipal, en el que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

e) Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

g) Sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

h) Resumen ejecutivo del documento que incluirá la expresión de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de la alteración; y, en su caso, una propuesta de los ámbitos en los que es procedente la suspensión de licencias durante la tramitación del Plan.

Artículo 59. *Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes.*

1. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) La Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio.

b) El Plan Urbanístico Municipal.

2. La Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio consistirá en una memoria, en la que se recogerán de forma simplificada los aspectos contenidos en el apartado segundo del artículo anterior.

3. El Plan Urbanístico Municipal deberá contener la siguiente documentación:

a) Memoria que contenga los contenidos descritos en el apartado cinco del artículo anterior, expuestos de forma simplificada.

b) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental.

c) Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

d) Normativa del Plan General Municipal, en la que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

e) Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

Sección 3.ª Planeamiento de desarrollo

Artículo 60. *Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento urbanístico que tienen como objeto establecer en un sector de suelo urbanizable la ordenación pormenorizada o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal, en su caso.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal.

3. En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal, salvo la delimitación del sector que desarrollen producida por ajustes de superficie que mejoren su ordenación y ejecución y que no supongan una diferencia de superficie superior o inferior al 3 por ciento del ámbito y, en su caso, con la modificación de la clasificación del suelo correspondiente. No obstante los Planes Parciales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal para el sector, siempre que

aquellos justifiquen su congruencia con la ordenación estructurante del Plan General Municipal.

4. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley foral, habilitando la ejecución directa sin necesidad de ulteriores planeamientos de desarrollo.

5. Los Planes Parciales comprenderán como documentación la memoria, los planos de información y de ordenación, incluido el catastral, las determinaciones de ordenación pormenorizada con expresión singular de las que modifiquen las establecidas en el Plan General Municipal, la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el Estudio de Movilidad generada, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado, así como aquellos otros documentos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 61. *Planes Especiales.*

1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.

b) La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.

c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

d) La mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

d) El Estudio de Movilidad generada.

Artículo 62. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana.*

1. A efectos de lo dispuesto en esta ley foral, se entiende por:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

b) Actuaciones de regeneración urbana: la rehabilitación o sustitución de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

c) Actuaciones de renovación urbana: la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. Cuando se articulen junto a las determinaciones urbanísticas medidas de carácter social, ambiental y económicas, los ámbitos de las actuaciones de regeneración o renovación urbana podrán ser declaradas, respectivamente, Área de regeneración o Área de renovación urbana integrada por la Administración de la Comunidad Foral. Tal declaración tendrá como efecto la habilitación para recibir la financiación pública que se contenga en la normativa habilitada al efecto.

3. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

4. Con carácter previo, la ordenación y ejecución de las actuaciones señaladas en los apartados anteriores requerirán la realización de una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración así como el impacto en las correspondientes haciendas públicas.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la justificación de la actuación y todas las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, entre las que se contendrán la delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación conjunta, los usos y la edificabilidad máxima asignada, la definición de espacios públicos y de cesión apropiados a la actuación, el señalamiento de los compromisos, obligaciones públicas y privadas, programa y plazos de ejecución, avance de la equidistribución y de las obras de urbanización necesarias, el plan de realojo temporal y definitivo, las medidas necesarias, incluyendo la ocupación de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para alcanzar las medidas de accesibilidad universal o reducción energética.

6. Las actuaciones de rehabilitación de la edificación, regeneración y renovación podrán ejecutarse, bien mediante actuaciones asistemáticas cuando afecten a una sola parcela, o sistemáticas cuando afecten a varias parcelas a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios y ejecución de obras de urbanización.

7. La aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana podrá llevar aparejados los siguientes efectos:

a) Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, el Plan especial garantizará la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que consiga la misma finalidad.

b) Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

b.1) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b.2) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

b.3) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

b.4) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

c) Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

8. Con carácter excepcional, y siempre y cuando se justifique que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, la Administración competente para la aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana que planifique actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, podrá exonerar de nuevas entregas de suelo tanto en concepto de incremento de aprovechamiento como para dotaciones públicas.

Artículo 63. *Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento.

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial o de un Plan Especial de Actuación Urbana vigente. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En este último supuesto sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.

Artículo 64. *Catálogos.*

1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal o, en su caso, el Plan Especial podrá incluir un catálogo comprensivo de tales edificios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

2. En todo caso, las determinaciones del planeamiento impedirán en el entorno de tales edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.

3. Asimismo podrán aprobarse como instrumento de desarrollo del Plan General Municipal, pero en documento separado del mismo, Catálogos con las finalidades y determinaciones señaladas en los dos apartados anteriores. Su iniciativa, tramitación y aprobación serán las previstas para los Planes Especiales de desarrollo del Plan General Municipal.

Artículo 65. *Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización.*

1. Los municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación, desarrollar y completar las determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia

energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos, así como las condiciones de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, todo ello sin contradecir las determinaciones del Plan General Municipal.

2. Asimismo podrán aprobar Ordenanzas de Urbanización, para regular todos aquellos aspectos de carácter general que sean precisos para completar la ejecución del planeamiento.

3. La aprobación de las Ordenanzas se efectuará conforme a las normas establecidas en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

Sección 4.ª Elaboración, aprobación y efectos de los planes urbanísticos

Subsección 1.ª Iniciativa y tramitación del planeamiento

Artículo 66. *Planes Generales Municipales.*

1. La iniciativa para elaborar Planes Generales Municipales será, en todo caso, pública. Los municipios serán los entes competentes para acordar la elaboración de su respectivo Plan General Municipal.

2. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá instar de forma justificada la iniciativa municipal para la elaboración de un Plan General Municipal.

3. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, deberá prestar su concurso a la elaboración de los Planes Generales Municipales, así como su colaboración tanto en su financiación en la forma que reglamentariamente se establezca, como en el seguimiento de su elaboración.

4. A tal fin se constituirá entre el Ayuntamiento y el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo una Comisión de Seguimiento del Plan hasta su aprobación definitiva, de acuerdo con las siguientes reglas mínimas:

a) Estará compuesta por entre 3 y 5 representantes de la Entidad Local y entre 2 y 3 representantes del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Estará presidida por uno de los representantes del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) Las funciones de la Comisión Seguimiento del Plan serán las siguientes:

– Establecer y controlar la agenda del proceso de redacción y tramitación del Plan General Municipal.

– Dirigir y supervisar en sus aspectos metodológicos, documentales y de participación social el proceso de redacción del Plan.

d) Podrá establecer su propio régimen interno de funcionamiento.

e) Documentará su actividad.

5. La Comisión de Seguimiento, en su función de establecer y controlar la agenda del proceso y tramitación del Plan General Municipal, deberá advertir de los retrasos o paralizaciones injustificadas del proceso y proponer las medidas más convenientes de solución de los mismos, pudiendo conllevar los retrasos y paralizaciones injustificadas por inactividad municipal la subrogación del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en la elaboración del Plan General Municipal.

Artículo 67. *Planes de desarrollo y Planes Especiales.*

1. La iniciativa para la elaboración de Planes de desarrollo y de Planes Especiales podrá ser pública y privada.

2. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana y Estudios de Detalle.

3. Los particulares podrán presentar ante los Ayuntamientos competentes propuestas de ordenación de los planes de desarrollo y especiales con el contenido de un avance de

planeamiento a fin de que la Administración se pronuncie sobre los mismos en el plazo máximo de dos meses desde su presentación y el particular pueda conocer los criterios del Ayuntamiento al respecto. En caso de silencio a la propuesta de ordenación, éste se entenderá positivo.

En caso de que el pronunciamiento municipal sea positivo, el Ayuntamiento aprobará inicialmente y tramitará el plan, una vez que éste sea presentado en legal forma y contenido.

Artículo 68. *Planes de conjunto.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un municipio, o parte del mismo, aconsejasen la extensión de su zona de influencia a otro u otros, fuera precisa la coordinación de diversos municipios en orden a la planificación o gestión urbanísticas, o existiera la necesidad de compatibilizar intereses urbanísticos de varios municipios, los Ayuntamientos afectados, o en su defecto, el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a instancia de un municipio, podrán disponer la formulación de un Plan General Municipal o de Planes de desarrollo de conjunto.

2. En el supuesto de disposición de la ordenación de conjunto por los municipios, éstos podrán acudir a técnicas de cooperación y de delegación y encomienda de gestión a fin de simplificar la tramitación administrativa de los planes de conjunto.

3. En el supuesto de disposición de la ordenación de conjunto por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, éste determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u organismo que hubiera de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos. Los municipios comprendidos en el planeamiento asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

En este caso, corresponderá al titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la tramitación y aprobación en todas sus fases de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 69. *Los Planes de iniciativa particular.*

1. Los Planes redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase se indican en este capítulo.

2. No obstante cuando los Planes de iniciativa particular estén destinados a la realización de urbanizaciones de carácter privado deberán contener, además, el Convenio suscrito entre el urbanizador y el Ayuntamiento, en orden a la ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas, así como a la implantación de los servicios y dotaciones comunitarios y las garantías del cumplimiento del Convenio y de los compromisos de ejecución y conservación adquiridos.

3. Los Planes se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento establecido en esta ley foral. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes para una mejor ordenación y gestión urbanística.

Artículo 70. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. La Administración competente para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrá acordar con anterioridad a ésta la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas o para usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma, y definiendo con claridad suficiente estos ámbitos.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el «Boletín Oficial de Navarra» y, al menos, en los diarios editados en la Comunidad Foral.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán

definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de tres años por idéntica finalidad.

5. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo este efecto suspensivo, la Administración competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y la notificación del acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

A dicho efecto, los Concejos remitirán certificación al Ayuntamiento en la que harán constar las solicitudes de licencia que se les hubieran presentado con fecha anterior a la de los actos municipales determinantes de los efectos suspensivos.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

Artículo 71. *Tramitación del Plan General Municipal.*

1. Durante su tramitación, el Plan General Municipal estará sometido a un proceso de participación de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de esta ley foral. Dicho proceso deberá desarrollarse tanto en la tramitación de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio como en la tramitación del Plan Urbanístico Municipal, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Participación adoptado al efecto por el ayuntamiento con carácter previo al inicio de la redacción de Plan General Municipal.

2. Asimismo, durante la tramitación del Plan General, el ayuntamiento solicitará los informes preceptivos de los organismos y Administraciones Públicas en aquellos aspectos y conforme a los procedimientos que las respectivas normas sectoriales establezcan.

3. Los ayuntamientos, bajo la dirección técnica de la Comisión de Seguimiento, deberán redactar en primer lugar la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio. A tal efecto efectuarán las consultas previas ambientales y recabarán de las entidades, organismos y administraciones públicas competentes la información necesaria para la elaboración del Plan General.

4. Una vez elaborada la versión preliminar de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, se someterá a un periodo de información pública de al menos un mes mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de Navarra» y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra. Simultáneamente se remitirá al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que recabe los informes sectoriales que deban emitirse por los diferentes departamentos de la Administración Foral en orden a sus competencias así como por las mancomunidades a que pertenezca el municipio en relación a sus servicios afectados.

5. El ayuntamiento, tras la consideración de las conclusiones del Plan de Participación referidas a esta fase y los informes emitidos, aprobará la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, previo Concierto con el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre los elementos constitutivos del modelo territorial definido y a desarrollar en la fase del Plan Urbanístico Municipal.

6. Transcurrido un plazo máximo de dos meses desde su entrada en el registro del departamento, este elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su aprobación, si procede, la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio. Esta podrá ir ajustándose a lo largo de la tramitación del Plan General Municipal, en función de los procesos de información pública e informes sectoriales que se produzcan.

7. Aprobada la Estrategia y Modelo Ordenación del Territorio, se iniciará la redacción del Plan Urbanístico Municipal, que seguirá bajo la dirección técnica de la Comisión de Seguimiento.

8. Terminada su redacción, el ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y lo someterá a informe de los concejos afectados y de las mancomunidades a las que pertenezca el municipio, respecto a sus servicios afectados por el planeamiento. Asimismo lo someterá a información pública durante el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de Navarra» y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra, debiendo procederse por parte del ayuntamiento a su difusión y participación conforme a lo dispuesto en el Plan de Participación.

9. Conjuntamente con la información pública, se remitirá el plan aprobado inicialmente al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para recabar informes sobre las materias competencia de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra.

Estos informes tendrán la consideración de actos de trámite cualificados a los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común, y deberán emitirse en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse recibido se tendrán por evacuados prosiguiendo con la tramitación.

10. Dicho departamento elaborará un informe global en el que se refundirán las consideraciones sectoriales de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra. El plazo para la emisión de este informe será de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud, y transcurrido dicho plazo sin haberse recibido el mismo en el ayuntamiento se tendrá por evacuado.

11. El ayuntamiento en vista de la información y, en su caso, de la audiencia, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedan en el plazo máximo de seis meses, y previa Declaración Ambiental Estratégica. Cuando las modificaciones signifiquen un cambio sustancial en la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública del plan durante un mes antes de otorgar la aprobación provisional, la cual deberá producirse en los dos meses siguientes a la finalización del anterior periodo de información.

12. Aprobado provisionalmente el plan, se remitirá el expediente completo al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.

13. Todos los acuerdos municipales previstos en este artículo deberán contener un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y al resto del ordenamiento urbanístico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

14. Entregado el expediente del plan, si el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo observara la falta de documentos, requerirá al municipio para que subsane las deficiencias detectadas.

15. Una vez completo el expediente, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo examinará el plan, analizando su adecuación al marco legal vigente, al Concierto y a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, así como la coordinación de las soluciones ofrecidas desde el punto de vista municipal con la Declaración de Incidencia Ambiental y las políticas sectoriales que sean competencia de la Comunidad Foral de Navarra.

16. De conformidad con lo previsto en el apartado precedente, el titular del Departamento responsable de ordenación del territorio y urbanismo adoptará una de las siguientes resoluciones:

a) Otorgará la aprobación definitiva, si el plan se ajusta a lo establecido en el apartado quince precedente.

b) Otorgará la aprobación definitiva incorporando determinaciones necesarias para cumplir con lo establecido en el apartado quince precedente, debiendo incorporarse las mismas en un texto refundido por parte del ayuntamiento en un plazo máximo de tres meses. En el caso de que el ayuntamiento no proceda a presentar el plan corregido en dicho plazo, el titular del Departamento competente podrá aprobar y publicar dicho texto refundido.

c) Denegará la aprobación definitiva, si el plan contuviera determinaciones manifiestamente contrarias a lo establecido en el apartado quince precedente.

17. El titular del Departamento competente notificará sus resoluciones al ayuntamiento afectado en el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro de la Administración de la Comunidad Foral. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere notificado resolución alguna al ayuntamiento, se entenderá aprobado el Plan General Municipal.

Artículo 72. *Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana.*

1. Con carácter general, la tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el «Boletín Oficial de Navarra» y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución, se entenderá aprobado inicialmente el Plan Parcial o el Plan Especial. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el ayuntamiento procederá a remitir el anuncio referido en el párrafo anterior, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.

No obstante, en el caso de haberse presentado propuesta de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 67.

b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.

c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o el Plan Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 79.1 de esta ley foral.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 71 de esta ley foral.

3. El Plan Parcial o el Plan Especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

En otro caso, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.

4. El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Parcial o el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Asimismo podrá ese departamento instar al ayuntamiento a iniciar el procedimiento de revisión de oficio haciéndolo constar en los correspondientes registros para conocimiento y efectos.

5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que culminan determinando la nulidad

de pleno derecho de estos actos. Por ello la Administración municipal deberá iniciar el correspondiente procedimiento de revisión de oficio conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 73. *Tramitación de Planes Especiales independientes.*

Los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan General Municipal se tramitarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 77.2 de la presente ley foral.

Artículo 74. *Tramitación de Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las reglas fijadas en el artículo 72 con las siguientes salvedades:

a) La tramitación podrá iniciarse directamente mediante la aprobación inicial del documento.
b) El periodo de información pública será de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el «Boletín Oficial de Navarra».
c) El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede.

Subsección 2.ª Vigencia y revisión de los planes

Artículo 75. *Vigencia de los Planes.*

1. Los Planes Urbanísticos tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Artículo 76. *Revisión y modificación del planeamiento.*

1. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.
2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.

Artículo 77. *Procedimiento.*

1. La revisión de los planes se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
2. La modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los Planes Generales Municipales se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 71 de esta ley foral, con las siguientes salvedades:

a) La tramitación se iniciará directamente mediante la aprobación inicial de la modificación por el ayuntamiento tras un proceso de participación ciudadana en los casos que sea exigible conforme al artículo 7 de la presente ley foral,
b) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio prevista en el artículo 71.
c) El Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo recabará únicamente los informes sectoriales afectados por la modificación.
d) El periodo de información pública será de un mes.

e) La aprobación definitiva por el titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se producirá en el plazo de dos meses.

3. La modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los Planes Generales Municipales se llevará a cabo conforme al procedimiento señalado en el artículo 72, por iniciativa pública o privada, sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación pormenorizada que efectúen los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana.

4. La modificación de las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana, y Estudios de Detalle se efectuará conforme al procedimiento previsto para su aprobación.

5. La aprobación definitiva por silencio administrativo de determinaciones del planeamiento no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes urbanísticos de rango superior.

Tampoco podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación y la ordenación territorial o urbanística.

Serán nulos de pleno derecho los planes y sus determinaciones que se aprueben por silencio administrativo en contra de lo dispuesto en las leyes y en el resto de disposiciones que integran el ordenamiento jurídico administrativo, así como ineficaces las facultades y derechos que se obtengan del mismo modo.

6. La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Artículo 78. *Modificaciones de los Planes Generales Municipales, promovidas por la iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de los Planes Generales Municipales, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación y aprobación de modificaciones de las determinaciones estructurantes promovidas por la iniciativa particular, cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el registro, no haya recaído resolución expresa. En este caso, el promotor podrá solicitar la subrogación del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su tramitación y resolución expresa.

Subsección 3.ª Efectos

Artículo 79. *Publicidad del planeamiento.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos, así como las normas urbanísticas incluidas en ellos, se publicarán en el «Boletín Oficial de Navarra». De los Planes que apruebe definitivamente el Ayuntamiento, se remitirá por éste un ejemplar del documento al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en los diez días siguientes a la aprobación definitiva.

2. Los planes urbanísticos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Administración donde se tramiten o hayan aprobado definitivamente.

3. A efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación territorial y del planeamiento urbanístico, y de su normativa, se crea el Registro de planeamiento, dependiente del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En este Registro se centralizarán los instrumentos de ordenación territorial y planes urbanísticos aprobados definitivamente por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y por los Municipios.

4. El Registro de planeamiento es público. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido del planeamiento concreto, expedida por funcionario habilitado al efecto, o por simple nota informativa o copia de los documentos obrantes en el Registro, sin que su importe exceda del coste administrativo.

Artículo 80. *Prohibición de dispensas.*

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 81. *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de planes urbanísticos y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 82. *Edificios fuera de ordenación.*

1. El planeamiento deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan clasificados como fuera de ordenación por ser disconformes con el mismo y estar prevista su demolición.

2. No obstante lo señalado en el punto anterior, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de edificios calificados fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la modificación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

3. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen o que no estuviera programada la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años desde la aprobación del mismo, no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, y las obras necesarias y parciales de consolidación así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

Sección 5.ª Instrucciones técnicas de planeamiento

Artículo 83. *Instrucciones Técnicas de Planeamiento.*

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento tendrán por objeto la fijación de criterios orientativos sobre calidad óptima del planeamiento, objetivos y prioridades de los planes urbanísticos, establecimiento de soluciones-tipo para problemas de planeamiento, indicaciones para el desarrollo de los procesos de participación social y difusión efectiva del planeamiento, la metodología y pautas para la incorporación de las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, directrices para la ejecución de obras de urbanización, modelos de planes urbanísticos, tratamiento de núcleos tradicionales, usos y actividades en suelo no urbanizable, mantenimiento de valores territoriales, criterios de sostenibilidad así como de eficacia y eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento, y cualesquiera otras cuestiones de interés general en el ámbito técnico de elaboración de los planes.

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento se elaborarán por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y serán aprobadas por orden foral del titular del Departamento competente en la citada materia, previo sometimiento a un periodo de participación e información por plazo no inferior a un mes.

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 84. *Delimitación de las facultades urbanísticas e indemnizaciones.*

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación básica estatal del suelo y en la presente ley foral, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo; y las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, como las de usar, disponer y disfrutar del suelo, y en especial la edificación y la urbanización, se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y, en su caso, calificación urbanística de las fincas.

2. Las condiciones de uso del suelo y de las construcciones establecidas en el planeamiento no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos, el incumplimiento fuese imputable a la Administración.

La indemnización resarcirá en estos casos la reducción del aprovechamiento que correspondía a los propietarios antes de la revisión o modificación del planeamiento y, en su caso, los gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes que resulten inservibles como consecuencia de la revisión o modificación del planeamiento.

b) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento que determinen la extinción de la eficacia de la licencia de construcción, cuando no se hubiera iniciado la edificación, por la reducción del aprovechamiento resultante y por los demás perjuicios que sean acreditados.

c) La modificación o revocación de la licencia en los casos en que la edificación ya se hubiera iniciado, por la reducción del aprovechamiento resultante y por los demás perjuicios que sean acreditados.

d) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento urbanístico que no pueda ser objeto de equidistribución.

e) Las limitaciones singulares y efectivas que no resulten compatibles con el ejercicio de actividades y usos tradicionales y consolidados que ya estuviesen autorizados expresa o individualmente por la Administración. En este supuesto, podrán convenirse formas distintas de indemnización patrimonial, tales como el otorgamiento de ayudas, subvenciones u otros medios de fomento.

f) La anulación de una licencia, la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente podrán dar lugar a la indemnización de los daños y perjuicios causados de acuerdo con las normas generales que regulan la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 85. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, sin perjuicio de los deberes correspondientes a cada clase de suelo, tendrán los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico.

b) Mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

c) Cumplir las normas sobre protección del ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, sobre unidades mínimas de cultivo, así como la restante normativa sectorial y lo dispuesto en los planes y programas sectoriales que sean de aplicación.

d) Ejecutar las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que ordenen los Ayuntamientos por motivos de interés turístico o estético, aunque no estuvieran previamente incluidas en el planeamiento.

e) Respetar los límites que deriven por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión.

g) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

2. Los municipios y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que se refiere el apartado anterior, con indicación del plazo de realización.

3. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en este artículo corresponde a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que se sufragarán por la Administración o por los concesionarios de servicios públicos.

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta ley foral podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

4. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración titular. En el caso de urbanizaciones residenciales, industriales o terciarias de carácter privado se estará a lo establecido en el Convenio al que se refiere el artículo 69.2 de la presente ley foral.

En las obras de urbanización realizadas por sistemas privados, el deber del párrafo anterior comenzará desde el momento de la recepción de las obras por la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 160 de esta ley foral.

Artículo 86. *Deber de adaptación al ambiente.*

Todos los usos del suelo y especialmente las construcciones habrán de adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas. A tal efecto se establecen, con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación, ni cualquier otro uso del suelo que resulte susceptible de padecer tales riesgos.

Artículo 87. *Alturas.*

Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 88. *Clases de suelo.*

A los efectos de esta ley foral, el suelo se clasificará en urbano, urbanizable o no urbanizable.

Artículo 89. *Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.*

En los municipios que carezcan de planeamiento que clasifique suelo, los terrenos que no tengan la condición de urbano de conformidad con los criterios establecidos en el artículo siguiente, tendrán la consideración de suelo no urbanizable.

Artículo 90. *Suelo urbano.*

1. Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley foral, aquel que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.

2. Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras, dotaciones y servicios requeridos.

3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

6. Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 91. *Solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no las concretare, se precisará que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y además que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. Que, cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

Artículo 92. *Suelo no urbanizable.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta ley foral, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

b) Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación territorial en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

c) Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural.

También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

d) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.

e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán dos categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras a), b) y c) del apartado 1 de este artículo.

Constituyen condicionantes que se superponen a la categoría de ordenación definida para el medio físico por el planeamiento urbanístico municipal y que acotan o limitan el desarrollo de determinadas actividades en los suelos a los que afectan.

b) Suelo no urbanizable de preservación. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras d) y e) del apartado 1 de este artículo.

3. En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, el planeamiento podrá distinguir las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

a) Suelo de valor paisajístico.
b) Suelo de valor ambiental.
c) Suelo de valor para su explotación natural.
d) Suelo de valor cultural.
e) Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.
f) Suelo de prevención de riesgos.
g) Suelo destinado a infraestructuras.
h) Suelo destinado para actividades especiales.

4. El planeamiento urbanístico municipal recogerá la regulación y delimitación de los suelos de protección con carácter informativo salvo en los casos en los que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación territorial le faculten a establecer o concretar dicha regulación y/o delimitación.

5. El planeamiento urbanístico municipal deberá distinguir todas las categorías y/o subcategorías que confluyan en un mismo terreno de suelo no urbanizable, en razón de sus características y los condicionantes que puedan concurrir, de manera que se garantice la disposición en todo momento de un régimen de uso y protección de aplicación. En todo caso, será de aplicación aquel régimen de uso y protección que resulte ser más restrictivo.

Artículo 93. *Suelo urbanizable.*

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos no urbanizados para los que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbano, hasta que termine la correspondiente actuación de nueva urbanización en las condiciones y los términos establecidos en esta ley foral y en el planeamiento aplicable.

Artículo 94. *Cédula urbanística.*

Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo del régimen y las condiciones urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal, que se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

En todo caso, la ordenanza a que se refiere el párrafo anterior deberá ser dictada por los Ayuntamientos de municipios de más de cinco mil habitantes.

CAPÍTULO III

Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 95. *Derechos de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano tendrán, en las condiciones que en cada caso establezca la presente ley foral y el planeamiento, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

3. Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento urbanístico, que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

a) En suelo urbano consolidado: el 100 por 100 del aprovechamiento de la parcela o solar, de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, salvo que se prevean actuaciones de dotación en los que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 96.2 de la presente ley foral.

b) En suelo urbano no consolidado: el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución o, en su caso, al área de reparto.

4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 96. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos

para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.
f) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
g) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

4. Lo dispuesto en todos los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62 de esta ley foral para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 97. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable con ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho a promover su trasformación de los terrenos mediante la urbanización de acuerdo con lo previsto en la presente ley foral y en el planeamiento.
b) Derecho a participar en la ejecución de la urbanización en la forma y las condiciones establecidas en la presente ley foral y en el planeamiento.
c) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela.
d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión.
e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, los propietarios del mismo tendrán derecho a promover su ordenación pormenorizada, pudiendo instar y formular el planeamiento de desarrollo preciso para ello.

Artículo 98. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los terrenos destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como a los alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear o ejecutar la urbanización del ámbito correspondiente, con exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido o adscrito en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión, sin perjuicio de lo previsto en la letra c).

g) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

h) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

Artículo 99. *Áreas de reparto.*

1. A los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, el Plan General Municipal podrá delimitar una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano no consolidado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad al Plan General Municipal. El aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto del mismo uso global no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas.

2. El planeamiento del sector o sectores, y de conformidad con los criterios establecidos por el Plan General Municipal, delimitará una o varias áreas de reparto para el suelo urbanizable y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad al Plan General Municipal.

3. Las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto cuyo aprovechamiento tipo sea superior al de ésta, deberán incluir la parte proporcional que les corresponda de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos a la misma, para así alcanzar el aprovechamiento tipo establecido en dicha área de reparto.

4. En el caso de unidades de ejecución cuyo aprovechamiento tipo fuera inferior al del área de reparto a la que pertenecen, y para compensar este desajuste, se podrá optar entre disminuir la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, o bien hacer efectiva la diferencia en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto, o ambas cosas simultáneamente.

5. Los sistemas generales incluidos en áreas de reparto se podrán obtener anticipadamente al desarrollo de las distintas unidades de ejecución mediante la expropiación de los mismos, subrogándose, en ese caso, el Ayuntamiento en los derechos y deberes de los propietarios originales de participación en el aprovechamiento de tales unidades de ejecución integradas en el área de reparto. Asimismo, los sistemas generales incluidos en áreas de reparto podrán obtenerse anticipadamente mediante la ocupación directa de los mismos, conforme a lo dispuesto en el artículo 187.1.b de esta ley foral.

Artículo 100. *Cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista por el planeamiento de desarrollo para dicha área, incluido el dotacional privado, debidamente homogeneizado, expresado siempre en metros cuadrados construibles, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

2. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento.

3. Asimismo, podrán establecerse coeficientes que valoren la posición zonal relativa de los suelos incluidos en el área de reparto o su aptitud para ser urbanizados, primando a tal fin factores como la accesibilidad, la menor distancia respecto de los sistemas urbanos y la cercanía a dotaciones y servicios.

Artículo 101. *Aprovechamiento medio.*

1. En los municipios en los que su Plan General Municipal no delimite áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, se calculará el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa que se definan de acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

3. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento.

Artículo 102. *Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial.*

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable de uso residencial colectivo o, en su caso, el instrumento de equidistribución establecerá para cada parcela resultante el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial de la misma materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, expresado siempre en metros cuadrados construibles.

Se define como aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial asignado a una parcela el producto de la superficie útil por el coeficiente de 1,15, siendo este el coeficiente de conversión de la superficie útil calculada antes y después de la utilización de las técnicas constructivas encaminadas a mejorar los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad establecidos, además, en el Código Técnico de la Edificación.

En ningún caso podrá superarse el volumen máximo de la edificación establecido en el planeamiento correspondiente ni modificar el aprovechamiento fijado en el mismo.

En el caso de que el planeamiento no fije el volumen máximo de edificación deberá tramitarse el instrumento de planeamiento correspondiente para el ámbito afectado.

Se entiende por superficie útil la limitada por el perímetro interior de el cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm^2 y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

Artículo 103. *Cargas de urbanización.*

La cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento que se realice a la Administración actuante, tanto en suelo urbano como urbanizable, estará libre de cargas de urbanización, toda la cual será a cargo de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos. Estas cargas de urbanización correspondientes al suelo cedido se

considerarán integrantes del deber de costear la urbanización que corresponde a los propietarios afectados.

Artículo 104. *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización.*

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente la ampliación.

2. Si no se establecieran estos plazos por el plan, el plazo máximo para el cumplimiento de estos deberes será de ocho años, contados desde su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Artículo 105. *Urbanización y edificación simultáneas.*

La Administración podrá autorizar la urbanización y edificación simultáneas, exigiendo para ello y, en todo caso, las garantías pertinentes y proporcionadas que no podrán exceder del 30 por ciento de la carga urbanística de la parcela o ámbito, mediante aval económico suficiente o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho.

Artículo 106. *Usos y obras provisionales.*

En el suelo urbanizable solo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 107. *Implantación directa en supuestos de interés general.*

1. En supuestos justificados de interés general, y con carácter excepcional, las entidades locales podrán otorgar licencias de edificación para la implantación directa, en suelo urbano o urbanizable, de industrias, actividades terciarias, equipamientos o dotaciones, sin necesidad de esperar a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión o del Proyecto de Urbanización, siempre que concurran las siguientes condiciones:

a) Exista ordenación pormenorizada de los terrenos.

b) Se haya iniciado la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que permita verificar que la ejecución de la obra urbanizadora precisa para el funcionamiento de la actividad se realiza en las condiciones debidas y de acuerdo con las exigencias técnicas previsibles para el posterior desarrollo armónico del resto de la unidad de ejecución en la que se enclave.

c) La implantación de la actividad se realice en terrenos de su propiedad, y se ajuste a la ordenación y normativa prevista en el plan, debiendo aquellos tener la superficie bruta que permita, de acuerdo con la edificabilidad prevista, un aprovechamiento urbanístico susceptible de la apropiación privada que se pretende por el promotor de la edificación.

d) Exista conformidad expresa de los propietarios de las parcelas afectadas por la implantación o, alternativamente, se haya iniciado la tramitación del instrumento de gestión urbanística correspondiente.

e) El promotor de la edificación garantice mediante fianza el importe del coste de las obras de urbanización que le correspondan a sus terrenos, referidas al presupuesto estimado en el Proyecto de obras de urbanización antes citado.

f) El promotor se comprometa expresamente, en escritura pública otorgada al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos que le correspondan.

2. Las licencias otorgadas al amparo de las condiciones señaladas en el número anterior deberán justificar expresamente en su texto el supuesto de interés público determinante de la aplicación de este procedimiento excepcional.

3. La incorporación al patrimonio de su titular de la edificación concluida al amparo de las autorizaciones reguladas en este artículo estará condicionada, en todo caso, al efectivo cumplimiento previo por los propietarios de los terrenos de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización inherentes al derecho al aprovechamiento urbanístico.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias otorgadas al amparo de este artículo se inscribirán por el Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, a costa del interesado, de conformidad con la legislación estatal.

CAPÍTULO IV

Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 108. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

a) Destinarlo a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

b) Solicitar autorización para realizar los usos y actividades previstos en esta ley foral, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable.

Artículo 109. *Carácter mínimo del régimen legal.*

Las limitaciones establecidas en el régimen de protección del suelo no urbanizable regulado en esta ley foral tienen el carácter de mínimas y básicas, pudiendo el planeamiento establecer condiciones de protección superiores para zonas específicas del suelo no urbanizable, en razón de las específicas condiciones y características del territorio al que se refieran.

Artículo 110. *Actividades permitidas, autorizables y prohibidas.*

1. A los efectos de lo previsto en esta ley foral las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

2. En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, serán consideradas actividades permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

A efectos de lo dispuesto en este artículo, se consideran actuaciones permitidas las siguientes:

a) Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requiriesen nueva demanda de servicios.

b) La construcción o implantación de instalaciones o edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 metros cuadrados de superficie.

c) Los cierres de parcela.

d) Las ampliaciones de las instalaciones agrícolas o ganaderas preexistentes que, en su conjunto, no impliquen aumento del 20 por 100 de la superficie construida con autorización del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y no requieran nueva demanda de servicios.

e) La contención, movimientos de tierras y la apertura de pistas o caminos siempre que no estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.

f) Instalaciones de riego o de drenaje de apoyo a las explotaciones agrícolas reguladas por la normativa en materia de infraestructuras agrícolas.

Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

3. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

4. Tendrán la consideración de actuaciones autorizables:

a) Las constructivas, salvo aquellas señaladas como permitidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.

c) Aquellas otras expresamente reguladas por la legislación sectorial.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de esta ley foral, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

5. A los efectos previstos en este artículo las construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes deberán estar en situación legal. En caso contrario, la solicitud de nueva actuación sobre las mismas deberá incluir la solicitud de legalización de los usos y actividades y edificaciones preexistentes.

6. Serán consideradas actividades prohibidas, además de las señaladas en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 111. *Actividades prohibidas e incompatibles.*

1. Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el suelo no urbanizable que impliquen:

a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente legislación sobre protección del patrimonio forestal.

c) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.

d) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

e) Vertidos líquidos o sólidos que pueden degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos.

f) Parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. Para los caminos públicos y para los itinerarios de interés, como las vías pecuarias o el Camino de Santiago, que no tengan delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos.

En dicha zona quedan prohibidas:

a) La contención y movimientos de tierras que estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.

b) Las actividades constructivas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Artículo 112. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de protección.*

1. En suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse aquellas construcciones, instalaciones o usos cuya compatibilidad con los específicos valores que motivan su especial protección quede suficientemente justificada, y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, por los instrumentos de planificación sectorial o territorial y/o por el planeamiento urbanístico municipal.

2. En estos suelos no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.

Artículo 113. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación.*

1. En el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las actuaciones vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, deportivas, de turismo activo o de ocio, incluyéndose la horticultura de ocio, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones que deban desarrollarse en suelo no urbanizable, que sean conformes con lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de su ámbito territorial y estén expresamente previstas por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Asimismo, serán autorizables las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación. Con carácter previo o simultáneo a la edificación, los promotores deberán garantizar la urbanización completa y adecuada de los terrenos afectados así como su mantenimiento.

3. El Plan General Municipal podrá establecer la regulación de la horticultura de ocio en el municipio de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes y con el objeto de mantener los paisajes tradicionales y la preservación de la biodiversidad de forma compatible con la utilización del territorio para el ejercicio de actividades económicas de turismo activo en el medio natural tradicional.

Artículo 114. *Delimitación de áreas específicas.*

En suelo no urbanizable de preservación se podrán establecer áreas para la realización de obras o infraestructuras o el establecimiento de servicios públicos que en ejecución de instrumentos de ordenación territorial o de la planificación estatal o foral deban ubicarse en el suelo no urbanizable en las que se limite cualquier uso o aprovechamiento constructivo aislado.

Artículo 115. *Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de preservación.*

1. Se podrán autorizar viviendas en suelo no urbanizable de preservación cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas, destinadas a residencia habitual y permanente de su titular, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

Estos suelos no podrán estar afectados por la categoría de protección definida en el artículo 92 de esta ley foral.

Para poder autorizar este uso deberá además estar expresamente previsto en el planeamiento municipal, que podrá desarrollar y concretar en su ámbito territorial las condiciones y áreas a las que se refiere el párrafo anterior.

2. La superficie mínima de la parcela para construir viviendas aisladas en suelo no urbanizable no será inferior a 10.000 metros cuadrados y deberá utilizarse, en el porcentaje que se fije reglamentariamente o por el planeamiento municipal, que no será inferior al 50 por 100, para actividades o usos agrarios, pecuarios o forestales no constructivos.

La superficie mínima de la parcela podrá ser incrementada por los planes y normas municipales.

La parcela no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división y deberá quedar afectada con inscripción registral la vinculación de su superficie total a la construcción,

expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de cesión de aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento del valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previamente al inicio de cualquier actuación.

5. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a elementos complementarios tales como desmontes, taludes y vallados deberán tramitarse junto a las de la vivienda.

6. No podrán promover nueva vivienda aquellos titulares ni miembros de su unidad familiar que en los cinco años anteriores hayan obtenido autorización para la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable.

Artículo 116. *Viviendas en barrios rurales tradicionales.*

1. Podrán autorizarse viviendas en suelo no urbanizable incluido en barrios rurales tradicionales así delimitados por el planeamiento urbanístico municipal, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

2. La superficie mínima de la parcela para construir viviendas en barrios rurales tradicionales no será inferior a 1.500 metros cuadrados. La superficie mínima de la parcela podrá ser incrementada por los planes y normas municipales.

La parcela no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división y deberá quedar afectada con inscripción registral la vinculación de su superficie total a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de cesión de aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la licencia municipal de obras y previamente al inicio de cualquier actuación.

5. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a elementos complementarios tales como desmontes, taludes y vallados deberán tramitarse junto a las de la vivienda.

6. No podrán promover nueva vivienda aquellos titulares ni miembros de su unidad familiar que en los cinco años anteriores hayan obtenido autorización para la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable.

Artículo 117. *Procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.*

1. La autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El promotor presentará ante el ayuntamiento competente en cuyo ámbito se va a implantar o desarrollar la actividad la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación señalada en el artículo 119 de esta ley foral.

b) El ayuntamiento incorporará al expediente informe en relación con la solicitud presentada, en el que se indicará si esta se ajusta al planeamiento urbanístico municipal, La adecuación y suficiencia de los servicios urbanísticos existentes y previstos, así como los antecedentes administrativos que obren en dicho ayuntamiento, remitiendo el expediente al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el plazo de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud. Transcurrido este plazo sin haberse remitido al citado departamento la documentación, el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante el citado departamento.

c) El titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo resolverá respecto a la autorización o prohibición de la actividad o uso solicitado; notificando dicha resolución al ayuntamiento, al promotor y, en su caso, al concejo cuando afectase a territorio de este. La resolución autorizadora incluirá la valoración de las afecciones sectoriales concurrentes que sean competencia de los departamentos del Gobierno de Navarra, pudiendo establecer las medidas correctoras necesarias. Transcurridos dos meses sin que se hubiera comunicado acto alguno al ayuntamiento por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se entenderá denegada la autorización.

2. Las autorizaciones se otorgarán conforme al criterio de proporcionalidad entre dimensiones y necesidades, debiendo analizarse asimismo la idoneidad de la tipología de la edificación propuesta para la actividad que se pretende desarrollar.

3. Las licencias municipales necesarias para la ejecución de la actuación o su puesta en marcha solo podrán otorgarse con posterioridad a que haya recaído la autorización, y contendrán, entre otras que procedieran, las determinaciones señaladas en la citada autorización, por cuyo cumplimiento deberá velar y hacerlo cumplir.

4. La ejecución o puesta en marcha de la actividad deberá realizarse en el plazo máximo de dos años desde que se otorgara la autorización, trascurrido el cual esta agotará automáticamente sus efectos y devendrá ineficaz. El cese de la actividad autorizada conllevará la obligación del titular de la actividad de reponer los terrenos afectados por la misma a su estado original en el plazo máximo de cinco años, mediante la demolición o retirada de las construcciones.

Artículo 118. *Procedimiento Especial.*

1. No será de aplicación lo previsto en los apartados a) y b) del punto 1 del artículo 117 en los siguientes supuestos:

a) Cuando la actividad o uso afecte a varios términos municipales, debiendo presentarse la solicitud directamente ante el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, quien lo comunicará a los ayuntamientos afectados.

b) Cuando la actividad o uso esté sometido a autorización ambiental cuyo otorgamiento corresponda al departamento competente en materia de medio ambiente, en cuyo caso se aplicará el procedimiento previsto en la ley foral reguladora de las actividades con incidencia ambiental.

c) Cuando la actividad o uso no esté incluido en el apartado b) y deba contar con autorización del departamento competente en energía y minas, este departamento dará traslado de toda la documentación al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para la tramitación del expediente de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable. La resolución de la autorización por parte del departamento competente en energía y minas sólo podrá concederse con posterioridad a que se haya otorgado la autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.

2. En los supuestos señalado en el punto anterior, el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá solicitar a los ayuntamientos afectados el informe previsto en el artículo 117.1.b), con carácter previo a la resolución del expediente de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.

3. En los casos en que las actividades y usos sean objeto de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal no será necesaria la obtención de la autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, salvo que expresamente lo exija la legislación sectorial o el propio instrumento de ordenación territorial.

4. El departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá, a instancia de la entidad local, facultarle para la tramitación y concesión de las autorizaciones previstas en el artículo anterior y con sujeción a las directrices que determine. En todo caso podrán ser objeto de revocación.

Artículo 119. *Documentación técnica para la solicitud de autorizaciones en suelo no urbanizable.*

Las solicitudes para la autorización de actividades y usos en el suelo no urbanizable deberán acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar. La documentación deberá ajustarse al siguiente contenido:

a) Descripción de la actividad y uso a desarrollar, así como de las construcciones e instalaciones necesarias, con justificación de las mismas.
b) Descripción territorial y urbanística de los terrenos en los que se va a implantar.
c) Justificación de la necesidad o conveniencia del emplazamiento de la actividad, construcción o uso en el suelo no urbanizable, así como de la idoneidad del mismo.
d) Cabida y límites de la parcela.
e) Características formales y acabados de la edificación.
f) Descripción de las construcciones o instalaciones existentes en la parcela, con indicación de sus características volumétricas y usos, y acreditación de la situación legal de las mismas.
g) Totalidad de los servicios urbanísticos existentes y previstos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución de la actuación: acceso rodado, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos urbanos y energía eléctrica.
h) Actuaciones que impliquen alteración de la topografía del terreno: desmontes, rellenos, taludes, escolleras.
i) Aparcamientos interiores, almacenamiento exterior, jardinería, arbolado y cerramiento de parcela.
j) Análisis y medidas correctoras de la integración paisajística de la actuación.
k) En su caso, el estudio de impacto ambiental o la documentación exigida por la normativa vigente en materia de protección ambiental, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.
l) Plano de ordenación de la parcela que incluya todas las actuaciones descritas.
m) Declaración del promotor en la que se comprometa a revertir el suelo a su estado original en un plazo máximo de cinco años en caso de cese de la actividad autorizada.

CAPÍTULO V

Valoraciones y expropiaciones

Artículo 120. *Valoraciones.*

Las valoraciones del suelo, de las obras y edificaciones y de cualesquiera otros derechos sobre inmuebles se harán con arreglo a los criterios y reglas de la legislación estatal que resulte de aplicación.

Artículo 121. *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación se aplicará para los siguientes supuestos y finalidades:

1. Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente o en los supuestos previstos en los artículos 163 para el sistema de compensación y 173 para el sistema de Agente Urbanizador.
2. Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.
3. Para la constitución de reservas de suelo para la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en aquellas zonas delimitadas con arreglo a esta ley foral o en aquellas zonas previstas en el planeamiento territorial o local.

4. Para la adquisición de terrenos para el establecimiento de sistemas generales, equipamientos y dotaciones cuando no deban ser objeto de cesión en la ejecución del planeamiento, o no puedan ser objeto de compensación por las fórmulas legales vigentes, o bien porque exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

5. Para la realización de actuaciones aisladas en suelo urbano.

6. Para la adquisición de terrenos o edificios con características históricas, artísticas o ecológicas, que los haga merecedores de una especial protección.

7. Por incumplimiento de deberes urbanísticos en los siguientes casos:

a) Por haberse realizado actos de parcelación, usos de suelo o edificación que legalmente estén definidos como infracción urbanística grave o muy grave, ya sean realizados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma cuando la hubiere. En estos casos se deducirá del justiprecio el importe de la multa que procediera.

b) Por no tramitar el planeamiento parcial, así como los proyectos de urbanización, de reparcelación y los documentos de constitución de la Junta de Compensación, en los plazos respectivamente establecidos.

c) Por no colaborar en las obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento. En este caso el beneficiario de la expropiación será la Junta de Compensación.

d) Por no realizar el propietario las cesiones, cargas y obligaciones a que se refiere esta ley foral, así como por no costear la urbanización.

e) Por inobservancia de los deberes legales de conservación y mantenimiento de inmuebles.

f) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, motivado por inobservancia de los plazos fijados para la urbanización de los terrenos y la edificación de los solares, o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta ley foral.

Artículo 122. *Beneficiarios de la expropiación.*

Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a personas naturales o jurídicas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Las asociaciones de carácter social que actúen sin ánimo de lucro podrán tener la condición de beneficiarios, a efectos expropiatorios.

Artículo 123. *Constitución, modificación y supresión de servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que no exceda la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

2. Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación.

Artículo 124. *Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.*

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

De la concesión de la licencia no podrá derivarse en ningún caso incremento del valor de expropiación.

Artículo 125. *Determinación y pago del justiprecio.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante la aplicación de los criterios y reglas de valoraciones establecidos por la legislación estatal.

2. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, en su defecto por el Jurado de Expropiación de Navarra, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 5 por 100.

4. En todas las expropiaciones, la Administración podrá satisfacer el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente, resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante, o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 3.

5. En la expropiación por causa prevista como infracción urbanística muy grave o grave que no hubiera prescrito, el justiprecio no contabilizará las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción y, en cualquier caso, no podrá generar un beneficio para el responsable de la infracción.

Artículo 126. *El Jurado de Expropiación de Navarra.*

1. El Jurado de Expropiación de Navarra entenderá y decidirá sobre los expedientes de justiprecio que se produzcan en las expropiaciones de cualquier clase que lleven a cabo las Administraciones Públicas de Navarra. En los expedientes de justiprecio que se susciten en las expropiaciones que lleve a cabo la Administración del Estado en el territorio de Navarra, el Jurado de Expropiación de Navarra conocerá cuando así se acuerde con aquella Administración.

2. El Jurado de Expropiación de Navarra, órgano administrativo adscrito al Gobierno de Navarra, estará formado por cinco miembros, que serán designados por el Gobierno de Navarra entre personas con experiencia profesional en valoraciones inmobiliarias, uno de los cuales será su Presidente. Actuará como Secretario del Jurado un funcionario con título de Licenciado en Derecho, adscrito a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, designado por ésta.

3. Para que el Jurado de Expropiación de Navarra pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será preciso, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros, y en segunda la del Presidente y dos Vocales.

4. El Jurado de Expropiación de Navarra decidirá por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia, dirimiendo los empates el voto del Presidente.

5. El Jurado de Expropiación de Navarra, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de la expropiación en el plazo máximo de cuatro meses. Transcurrido este plazo sin resolución y notificación, se entenderá desestimada la solicitud contenida en las hojas de aprecio formuladas por los propietarios.

6. Las resoluciones del Jurado de Expropiación de Navarra serán necesariamente motivadas, razonándose los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en la legislación aplicable.

7. La resolución adoptada, que se notificará a la Administración y al expropiado, agotará la vía administrativa y contra la misma sólo procederá el recurso contencioso-administrativo.

8. La fecha de acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación sobre expropiación forzosa.

9. Reglamentariamente se regulará la composición, funcionamiento del Jurado y el régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas y sustituciones de los integrantes del Jurado.

Artículo 127. *El procedimiento expropiatorio.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración que lo acuerde implicará la declaración de urgencia de la expropiación y

permitirá la ocupación de los terrenos previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla, o de la adjudicación de las futuras parcelas en los supuestos de pago en especie, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del justiprecio de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 128. *Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.*

1. Previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, la Administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incumplimiento que concurra, otorgándole un plazo de quince días para formular alegaciones.

2. A la vista de las alegaciones formuladas, la Administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplimentado las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

Artículo 129. *Reversión de la expropiación.*

Los supuestos de reversión de la expropiación por razones urbanísticas son los regulados en la legislación estatal que resulte de aplicación.

TÍTULO IV

Ejecución de planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Presupuestos y formas de ejecución

Artículo 130. *Finalidad.*

La ejecución del planeamiento se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en esta ley foral para la transformación y uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación, y garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización.

Artículo 131. *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación definitiva del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General Municipal, si éste contuviera su ordenación pormenorizada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Actuación Urbana o Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable será suficiente la aprobación del Plan General Municipal si éste contuviera la ordenación pormenorizada propia de un Plan Parcial. En defecto de la ordenación pormenorizada, se precisará la aprobación del correspondiente Plan Parcial del respectivo Sector.

4. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo bien directamente o bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 132. *Competencias.*

1. La ejecución de los planes de ordenación a que se refiere esta ley foral corresponde a los Ayuntamientos, sin perjuicio de la atribución de competencias a organismos o sociedades instrumentales y de la participación de los particulares en dicha ejecución.

2. Corresponde al titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, salvo que reglamentariamente se otorgue a otro órgano, la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar los documentos de gestión urbanística cuando se trate de actuaciones públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o sus organismos o sociedades instrumentales.

Artículo 133. *Abono proporcional de las obras de urbanización.*

1. Cuando así se estableciera por el planeamiento, todas las unidades de ejecución comprendidas en un área de reparto deberán costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes a todas, que no tengan la condición de sistema general, con independencia de las propias de cada unidad. Se incluirán dentro de estas obras, infraestructuras y servicios comunes las indicadas en el artículo 98, apartado c) de esta ley foral.

2. En tal supuesto se tramitará por la Administración actuante el correspondiente proyecto de distribución de los costes, que afectará únicamente a tales obras, infraestructuras y servicios comunes a estas unidades. Dicho proyecto se expondrá en público por quince días y se notificará su aprobación inicial a cada propietario afectado. El proyecto de distribución de costes se podrá realizar sobre la base de un proyecto constructivo básico suficientemente desarrollado para poder estimar los costes de dichas obras. Dicho proyecto básico formará parte inseparable del proyecto de distribución de costes.

Dicho proyecto constructivo básico contendrá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto en detalle suficiente para estimar los costes, mediciones básicas, justificación de precios y presupuesto estimado.

3. La distribución de dichos costes se realizará proporcionalmente al aprovechamiento asignado a cada unidad de ejecución. En el caso de que sea previsible que las diferentes unidades de ejecución establecidas se desarrollen en un momento temporal diferente, se procurará, en la medida de lo posible, hacer coincidir el desarrollo de la parte de las obras comunes asignadas con dicha urbanización interna.

En el caso de tener que adelantarse estas, total o parcialmente, la administración actuante asumirá dichos costes y se resarcirá con cargo a las obligaciones que a este efecto se definan como saldos de obras e infraestructuras comunes del conjunto de unidades de ejecución.

En cada reparcelación, las parcelas resultantes quedarán gravadas con dos saldos, uno referente a las obras e infraestructuras comunes y otro a las obras de urbanización de la unidad, ambos saldos con la misma categoría jurídica.

El proyecto de distribución de costes podrá incluir un coeficiente que tenga en cuenta el distinto momento temporal previsible para la ejecución de las unidades de ejecución establecidas. A estos efectos, se establecerá una previsión de desarrollo por cuatrienios que servirá de base para su establecimiento y que tendrá en cuenta el coste financiero que para las unidades sin desarrollar tengan los gastos comunes de urbanización que estén obligados a ir adelantando. Dichos coeficientes podrán ser objeto de revisión si las circunstancias del desarrollo se ven alteradas en relación con las previsiones fijadas inicialmente, pero no tendrán efectos en las unidades previamente desarrolladas o en desarrollo.

4. La aprobación definitiva del proyecto de distribución de costes facultará a la Administración actuante para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita.

5. La Administración actuante será la responsable de las obras de urbanización de las infraestructuras comunes y en consecuencia tendrá derecho al cobro del importe de los proyectos, ejecución material de las obras, dirección facultativa de las mismas y, en su caso, de las indemnizaciones pagadas por posibles expropiaciones a cada unidad de ejecución de las anteriormente señaladas, las cuales vendrán obligadas a abonar la cuota a ellas asignada en el momento en que se emita el certificado final de las mismas.

Artículo 134. *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, siendo su ámbito de actuación una o varias unidades de ejecución, o ámbitos incluidos en un Plan Especial de Actuación Urbana, siendo su objeto definir las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes; No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. Los Proyectos de Urbanización podrán prever fases para su ejecución que constituirán una unidad funcional que pueda ser directamente utilizable.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales, incorporando las prescripciones en materia de accesibilidad universal, eficacia y eficiencia energéticas y las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

5. La tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 74 para los Estudios de Detalle.

6. La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización podrá realizarse de forma conjunta con los instrumentos de gestión y reparcelación, sin perjuicio de que los actos y resoluciones administrativas de tramitación y aprobación tengan carácter independiente. No obstante lo anterior, no podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo que el promotor del Proyecto de Urbanización preste fianza en forma reglamentaria por importe del 20 por 100 del costo de la urbanización y exista conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.

Artículo 135. *Proyectos de Obras Ordinarias.*

1. En suelo urbano consolidado, se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias se regirán por lo establecido en la ley foral de la Administración Local de Navarra.

Artículo 136. *Entidades para la gestión urbanística.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades de Derecho Público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

2. Asimismo los propietarios afectados por actuaciones urbanizadoras podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, dentro del marco de los sistemas de actuación previstos en esta ley foral.

Artículo 137. *Modalidades de gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento podrá realizarse mediante actuaciones sistemáticas o asistemáticas.

2. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá realizarse mediante actuaciones asistemáticas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones sistemáticas sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación contemplados en esta ley foral.

Artículo 138. *Ejecución mediante actuaciones asistemáticas.*

1. Las actuaciones asistemáticas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

2. Estas actuaciones podrán ser realizadas por los propietarios del suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, previa obtención de la licencia urbanística correspondiente en la que deberán recogerse las condiciones necesarias para el cumplimiento de los deberes fijados en el artículo 96.1 de esta ley foral.

Artículo 139. *Gastos de urbanización.*

1. Por gastos de urbanización se entienden todos aquellos gastos que precise la gestión urbanística y que deban ser sufragados por los propietarios afectados dentro de los cuales se comprenden al menos los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

b) Las indemnizaciones debidas a propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como por la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

2. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento que les corresponda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 103 de esta ley foral. En caso de establecerse fases en el Proyecto de Urbanización, los gastos de urbanización se distribuirán entre las fases previstas incluyendo en cada una de ellas la parte correspondiente en función de su aprovechamiento de gastos comunes imprescindibles de ejecución en la primera fase y los gastos propios de cada fase.

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 140. *Derechos de realojo y retorno.*

En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno, conforme a las siguientes reglas:

a) En actuaciones por expropiación, la Administración expropiante, o en su caso el beneficiario de la expropiación, deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados, viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes tanto a sus necesidades como a la normativa sobre viviendas de protección

pública. Asimismo habrán de satisfacer los gastos de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales afectados.

b) En actuaciones mediante sistemas distintos del de expropiación, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores en superficie a la fijada en la normativa sobre régimen de viviendas de protección pública. En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla de la letra a), computándose como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En actuaciones asistemáticas sin expropiación, los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual en régimen de alquiler, tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, así como el de ser alojados provisionalmente en condiciones adecuadas hasta que sea posible el retorno, correspondiendo la obligación de hacer efectivos tales derechos al propietario de las viviendas.

Artículo 141. *Simultaneidad de tramitación de instrumentos de planeamiento y de gestión.*

Junto con la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán asimismo tramitarse los instrumentos de su ejecución, quedando en todo caso éstos supeditados a la aprobación de los primeros.

Sección 2.ª Unidades de ejecución

Artículo 142. *Unidades de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas.

3. En el caso de que las unidades de ejecución se integren en áreas de reparto y resulten excedentarias en su aprovechamiento tipo, éstas deberán incorporar en el momento de su ejecución los terrenos destinados a sistemas generales, o los derechos de unidades de ejecución deficitarias en aprovechamiento tipo, necesarios para alcanzar el aprovechamiento tipo correspondiente.

4. Las Unidades de Ejecución delimitadas en municipios de más de tres mil habitantes o cuyo planeamiento prevea alcanzar dicha población, así como en los municipios de más de mil habitantes de la Comarca de Pamplona, deberán establecer en el ámbito de la programación del plan, los plazos para su ejecución. En el resto de municipios esta programación será potestativa.

Artículo 143. *Procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución deberán ser delimitadas por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada en cada tipo de suelo, si bien su delimitación podrá alterarse mediante el procedimiento regulado en el apartado siguiente.

2. La modificación de las unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento conforme al procedimiento fijado en el artículo 74 para los Estudios de Detalle.

Artículo 144. *Compensación en determinadas actuaciones.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado.

2. No obstante, si con posterioridad a su delimitación se justificara la inviabilidad económica de las unidades de ejecución, por resultar excesivas las cargas de urbanización en comparación con otras unidades similares, el Ayuntamiento deberá modificarlas o, alternativamente, autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

En el supuesto de que se hayan delimitado áreas de reparto la comparación a que se refiere el párrafo anterior se realizará entre unidades de ejecución de la misma área.

Sección 3.ª Parcelaciones y reparcelaciones

Artículo 145. *Parcelación.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 146. *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente ley foral y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Artículo 147. *Parcelas indivisibles.*

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 148. *Régimen de las parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

4. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en esta ley foral, salvo que en estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

Artículo 149. *Reparcelación.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en proporción al aprovechamiento que corresponda, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. La aplicación de los sistemas de actuación previstos en esta ley foral exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

4. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 150. *Criterios de formulación de la reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, en función del aprovechamiento medio o tipo que les corresponda.

El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

Si del citado estudio se acredita la pérdida de la vigencia de la equivalencia de los valores, el Proyecto de Reparcelación podrá reajustarlos motivadamente, sin que en ningún caso se incremente ni reduzca el aprovechamiento total a reparcelar ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Así mismo, en el caso de que se trate de un Área de Reparto con varias Unidades de Ejecución, el Proyecto de Reparcelación podrá contener otros coeficientes como los referidos en el artículo 133.

2. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se estará a los criterios fijados en el Capítulo V del Título III de la presente ley foral.

3. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

4. Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, así como la concentración de las adjudicaciones reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio o proindiviso.

6. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

7. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

8. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan;

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que le correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que estuviesen destinadas a usos compatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 151. *Criterios de temporalidad de las cargas en los proyectos de reparcelación.*

1. En unidades de ejecución de gran magnitud en las que no exista un porcentaje de propietarios superior al 50 por 100 del aprovechamiento favorable a la ejecución de la urbanización en una sola fase, los proyectos de reparcelación y de urbanización podrán establecer la ejecución de la urbanización por fases, señalando las parcelas edificables adscritas a cada fase y programando temporalmente su ejecución.

2. En tal caso, el proyecto de reparcelación distinguirá entre costes de urbanización de los elementos comunes a todas las fases y los específicos de cada fase y, ello sin perjuicio de que la cuenta de liquidación provisional contemple la afección con la que cada parcela edificable queda gravada por la totalidad de los gastos de urbanización.

3. Mientras no se acuerde el inicio de la fase concreta de la urbanización o no haya transcurrido el plazo de programación temporal previsto en el apartado 1, los titulares de bienes y derechos incompatibles con el planeamiento cuyas indemnizaciones hayan sido reconocidas por el proyecto de reparcelación no podrán exigir su abono, ni la Administración actuante el derribo, desalojo o cese de su actividad.

4. Los costes de urbanización correspondientes a los elementos comunes de todas las fases generarán las correspondientes cuotas de urbanización, que serán giradas a todos los propietarios con independencia de la fase en que se sitúen sus aprovechamientos y en proporción a los mismos. Ello no obstante, dicha cuota deberá ser compensada con cargo a las indemnizaciones reconocidas en el proyecto de reparcelación a aquellos propietarios que no puedan exigir el pago de las mismas por situarse sus parcelas edificables en terrenos cuya fase de ejecución no se haya iniciado o no se prevea su desarrollo en la primera actuación.

La cuantía de las cuotas por elementos comunes de urbanización deberá integrar las cantidades necesarias para asumir los gastos que no se abonen en virtud de las compensaciones que se reconozcan.

5. Las restantes cuotas de urbanización se corresponderán con los costes de urbanización de cada fase y deberán acomodarse en su petición al momento temporal de su efectiva ejecución, girándose exclusivamente a los propietarios de las parcelas adscritas a cada fase respectiva.

Artículo 152. *Tramitación del Proyecto de Reparcelación.*

1. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el establecido en el artículo 74 para los Estudios de Detalle, siendo además necesario que la iniciativa se produzca en el marco del correspondiente sistema de actuación.

2. Junto con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, podrá declararse la suspensión, en todo o parte, del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

Los peticionarios de licencias a los que sea de aplicación la suspensión prevista en el párrafo anterior tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conllevará automáticamente el levantamiento de la suspensión de licencias que se hubiese establecido, pudiendo éstas ser otorgadas, incluso aunque la aprobación fuese objeto de recurso administrativo.

No obstante, el Proyecto de Reparcelación será ejecutivo desde el momento de su aprobación definitiva, la cual deberá ser publicada en el «Boletín Oficial de Navarra».

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 153. *Efectos de la Reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, debiendo distinguirse entre la carga de urbanización por obras e infraestructuras comunes, en caso de su existencia, de las cargas de urbanización interiores a la unidad, concretándose en cada caso la cuantía de responsabilidad de cada parcela por ambos conceptos de forma individualizada.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación. La liquidación definitiva se redactará por la entidad urbanística colaboradora en los sistemas de actuación privados o por la Administración actuante en los sistemas de actuación públicos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Artículo 154. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución.

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 155. *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de los propietarios, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a los interesados.

Artículo 156. *Vías públicas.*

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de ejecución que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

CAPÍTULO II

Ejecución mediante actuaciones sistemáticas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 157. *Sistemas de actuación.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, privada o pública, que la Administración elija en cada caso.
2. Los sistemas de actuación privada son los siguientes:

a) Compensación.
b) Reparcelación voluntaria.
c) Agente Urbanizador.

3. Los sistemas de actuación pública son los siguientes:

a) Cooperación.
b) Ejecución forzosa.
c) Expropiación.

Artículo 158. *Elección del sistema de actuación.*

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para la delimitación de una unidad de ejecución.
2. Si el Plan no estableciera sistema de actuación se podrá entender que el sistema elegido es el de compensación o el de reparcelación voluntaria, sin perjuicio de su modificación por el procedimiento previsto para delimitación de unidades de ejecución.
3. Cuando un sistema de actuación privada no estuviese siendo desarrollado conforme a los plazos previstos en el planeamiento o en la delimitación de la unidad de ejecución para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, la Administración deberá acordar de oficio o a instancia de los particulares legitimados para ello según el sistema de que se trate, la sustitución del sistema de actuación por otro de actuación privado que garantice el cumplimiento del desarrollo de la unidad de ejecución o por un sistema de actuación público, conforme a lo dispuesto en el apartado 1.

Artículo 159. *Transmisión de terrenos.*

Las transmisiones de terrenos o adjudicaciones de solares derivadas de la aplicación de alguno de los sistemas de actuación regulados en esta ley foral o realizadas mediante convenios urbanísticos de gestión, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución y en proporción a sus respectivos derechos, estarán exentas con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Sección 2.ª Sistemas de actuación privada

Artículo 160. *Reglas generales.*

1. En los sistemas de actuación privada los particulares, propietarios o no, ejecutan directamente a su costa las obras de urbanización.
2. La Junta de Compensación, el propietario, la Junta de Reparcelación o el Agente Urbanizador serán responsables de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo prestar garantías ante la Administración para asegurar la correcta ejecución de la actuación.

3. Finalizadas las obras de urbanización, los particulares procederán a su entrega a la Administración, lo que requerirá de un acto formal y positivo de recepción o conformidad por parte de esta, dentro del mes siguiente a la solicitud de entrega de las obras por cumplimiento de las obligaciones derivadas de la urbanización según el sistema de gestión privada seguido. Si las obras de urbanización se encuentran en buen estado y se han realizado según las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración y representante de ésta, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, detallándose los defectos y carencias observados.

En el caso de que la Administración no resuelva expresamente dentro de los tres meses siguientes desde la solicitud de recepción de las obras de urbanización, los particulares podrán entender que las obras quedan recibidas por la Administración.

El plazo de garantía no podrá ser inferior a un año, sin perjuicio de la responsabilidad por vicios ocultos que tendrá una duración de quince años.

4. La cesión y recepción de las obras de urbanización a que se refiere el apartado anterior podrá referirse a fases cuando así estuviera previsto en el proyecto de urbanización y constituya una unidad funcionalmente independiente.

Subsección 1.ª Sistema de compensación

Artículo 161. *Sistema de compensación.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Artículo 162. *Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta.*

1. El propietario o propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución deberán presentar en los plazos previstos en la delimitación de la unidad de ejecución, el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento respectivo.

2. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación será el mismo que el establecido en el artículo 74 para los Estudios de Detalle, adicionándose al anuncio de exposición al público en el «Boletín Oficial de Navarra» la notificación individualizada del acto de aprobación inicial a todos los propietarios registrales afectados por el sistema de actuación.

3. El acto de aprobación definitiva de los Estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los acuerdos de la Junta y de la Administración actuante.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial de Navarra» y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública. A partir de su constitución, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica y capacidad de obrar.

Artículo 163. *Exclusión del sistema.*

Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al ayuntamiento antes de la fecha en que se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la citada Junta, quedando excluidos de la misma, a todos los efectos, desde el día de la solicitud sin que ello suponga la paralización del sistema y con aplicación del procedimiento de expropiación urgente. Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación, que, previamente al inicio del procedimiento, deberá garantizar ante la Administración actuante que va a disponer de fondos suficientes para el pago del justiprecio.

En este supuesto, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación en el plazo máximo de tres meses.

Artículo 164. *Proyecto de Reparcelación.*

Constituida la Junta de Compensación, ésta formulará y aprobará, con el quórum de propietarios que representen más de 50 por 100 de la superficie de la unidad, el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 165. *Régimen jurídico de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
2. Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.
3. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.
4. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante.
5. Podrán también incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.
6. Las Juntas de Compensación y Reparcelación, en su condición de entidades colaboradoras de la Administración Pública, tienen la consideración de poder adjudicador a los efectos de la normativa sobre contratación pública, en tanto en cuanto ejecuten obra pública de urbanización.

Artículo 166. *Transmisión de los terrenos.*

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.
2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 167. *Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.
2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente ley foral habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a solicitud y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.
3. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas también por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.
4. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone la vinculación directa de las parcelas adjudicadas a las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema.

Subsección 2.ª Sistema de reparcelación voluntaria

Artículo 168. *Sistema de reparcelación voluntaria.*

1. Cuando estuvieran de común acuerdo la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución, los sistemas de compensación o cooperación podrán sustituirse directamente por la reparcelación voluntaria sin necesidad de declaración o procedimiento previo, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación

inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.

Este procedimiento será también de aplicación cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.

2. Para la gestión del sistema, salvo en el caso de propietario único, los propietarios se constituirán en Junta de Reparcelación, mediante escritura pública suscrita por todos ellos en que consten los derechos y obligaciones inherentes al sistema, las cuotas de participación en la Junta y el régimen de funcionamiento que libremente acuerden, que tendrá la consideración jurídica y facultades de la Junta de Compensación.

3. Junto con el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse conjuntamente y conforme a las mismas reglas que aquél, el Proyecto o Proyectos de Urbanización.

Artículo 169. *Reglas de la reparcelación voluntaria.*

La reparcelación voluntaria se regirá por las siguientes reglas;

a) Se presentará un Proyecto de Reparcelación formulado por la totalidad de los propietarios afectados. Los propietarios afectados designarán un único representante en sus relaciones con la Administración actuante, a efectos de notificación de las sucesivas actuaciones administrativas que procedan.

b) El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el mismo que el establecido en el artículo 74 para los Estudios de Detalle.

c) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa por el Ayuntamiento cuando éste, en el mismo acto de aprobación inicial, acordase elevar dicha aprobación a definitiva si no se presentasen alegaciones al documento en la fase de información pública.

Artículo 170. *Obligaciones del propietario o propietarios.*

El propietario o propietarios que incumplan sus obligaciones urbanísticas serán responsables directamente ante la Administración actuante, quien podrá expropiar sus terrenos en favor de la Junta de Reparcelación o, en su caso, exigir las cantidades adeudadas por vía de apremio.

Subsección 3.ª Sistema del agente urbanizador

Artículo 171. *Sistema del Agente Urbanizador.*

1. El Agente Urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. La determinación de la ejecución mediante el sistema del Agente Urbanizador deberá hacerse por la Administración, de oficio o a instancia de personas interesadas, en los siguientes supuestos:

a) Cuando así se determine en el planeamiento urbanístico o en la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Cuando habiéndose incumplido por los propietarios o la Administración actuante los plazos para la ejecución del planeamiento, equidistribución o urbanización de las unidades y sectores previstos en aquél, así lo solicite un Agente Urbanizador mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Cuando a juicio de la Administración actuante resulte conveniente la adopción del sistema para facilitar la actuación urbanizadora o la conclusión de la misma.

3. El Agente Urbanizador, en su actuación urbanizadora, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación.

Artículo 172. *Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en el sistema del Agente Urbanizador. Podrán ser formulados y promovidos por cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria de los terrenos.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

a) Una alternativa técnica conformada por:

a.1) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial o de Plan Especial de Actuación Urbana que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

a.2) Anteproyecto de urbanización en el que se expresarán las características básicas de las obras de urbanización.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulen la actuación y aseguren el cumplimiento de sus previsiones.

c) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

c.1) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

c.2) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

c.3) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

c.4) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

4. Las personas que pretendan promover un Programa de Actuación Urbanizadora podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido del Programa a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones Públicas completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Asimismo podrán ser autorizadas por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. También, tendrán acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

Artículo 173. *Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios.*

1. El Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo anterior, deberá regular las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El Agente Urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el Agente Urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

b.1) Abonando en metálico y como retribución en favor del Agente Urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las

parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa y el Proyecto de Reparcelación.

b.2) Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del Agente Urbanizador.

2. Procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora:

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al Agente Urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el Agente Urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al Agente Urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Los propietarios que expresamente declinen cooperar podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

4. El Agente Urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

5. El Agente Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantía suficiente a juicio de la Administración que quedará reflejada en el Programa de Actuación.

6. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Agente Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el apartado anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas.

b) Y Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

7. El Agente Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos en el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por esta ley foral.

Artículo 174. *Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. En el sistema del Agente Urbanizador, la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora podrá iniciarse por las vías siguientes:

a) Cualquier persona física o jurídica podrá solicitar del municipio que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el artículo 172. El municipio podrá requerir subsanar o completar la documentación presentada. El municipio podrá:

a.1) Desestimar, motivadamente, la solicitud por no adecuarse a la normativa vigente.

a.2) Abrir el procedimiento de concurrencia pública, cuando reúna los requisitos legales preceptivos.

b) Directamente por la Administración actuante que convocará el correspondiente concurso.

2. Seguidamente, se abrirá un período de concurrencia pública, con anuncio en el «Boletín Oficial de Navarra» y en los periódicos editados en la Comunidad Foral, por plazo de treinta días, en el que quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora podrán presentar alternativas técnicas, convenio urbanístico y proposiciones jurídico-económicas.

En el caso del promotor inicial de apartado 1 letra a) de este artículo se limitará a la presentación del convenio urbanístico y de la proposición jurídico-económica, sin perjuicio de la mejora o sustitución de su alternativa técnica inicial. Será necesaria la presentación de garantía provisional del 2 por 100 del importe previsto de las obras de urbanización.

3. El Ayuntamiento, previo estudio de las alternativas y propuestas presentadas, propondrá la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, con las modificaciones que estime oportunas.

4. Los criterios de adjudicación serán los siguientes:

a) Se dará preferencia a la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad.

b) Se valorará la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Agente

Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar.

5. El Ayuntamiento podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

6. La adjudicación se efectuará a favor del proponente seleccionado, una vez que acepte, en su caso, las modificaciones realizadas.

7. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales y la selección de un nuevo adjudicatario.

8. El plazo para que el Ayuntamiento resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la finalización del plazo de presentación de propuestas.

9. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Sección 3.ª Sistemas de actuación pública

Subsección 1.ª Sistema de cooperación

Artículo 175. *Sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 176. *Gastos.*

1. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

2. La Administración actuante podrá, no obstante, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los costes de urbanización.

Artículo 177. *Formulación del proyecto de reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

a) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados.
b) Por los propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie reparcelable.

Subsección 2.ª Sistema de ejecución forzosa

Artículo 178. *Sistema de ejecución forzosa.*

1. En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

2. El sistema de ejecución forzosa podrá acordarse a instancia de los propietarios de terrenos enclavados en la unidad de ejecución que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Por no presentar los propietarios ante la Administración actuante el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o, en su caso, en el plazo que establezca éste.

b) Por no constituirse la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos.

c) Por no presentar la Junta de Compensación ante la Administración actuante el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde que se hubiera constituido la Junta.

3. El acuerdo de iniciación del sistema se notificará a los propietarios afectados para que, en un plazo de quince días, prorrogable por otro igual, manifiesten en su caso su voluntad de incorporarse a la gestión.

4. Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

5. El sistema de ejecución forzosa podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en esta ley foral, cuando no estuviera siendo desarrollado en los plazos previstos en el planeamiento o en la delimitación de la Unidad de Ejecución para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 179. *Comisión gestora.*

1. En el sistema de ejecución forzosa las funciones de gobierno y administración quedarán encomendadas a una Comisión gestora cuya naturaleza y facultades, excepto en las preceptuadas en la presente ley foral a favor de la Administración urbanística actuante, serán las mismas que las asignadas a las Juntas de Compensación.

2. La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y de la Administración. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes de la Administración serán designados y revocados libremente por ésta. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes de la Administración.

3. Los estatutos de dicha Comisión gestora se aprobarán de oficio por la Administración actuante al acordar el sistema.

4. La Administración actuante ejercerá sobre la Comisión gestora las facultades de control que esta ley foral le otorga sobre las Juntas de Compensación y, además, las siguientes:

a) Resolver los recursos administrativos contra los acuerdos de la Comisión gestora.

b) Inspeccionar en cualquier momento su funcionamiento.

c) Aprobar la cuenta de liquidación final.

Artículo 180. *Ocupación de terrenos.*

1. El acuerdo de aplicación del sistema de ejecución forzosa faculta a la Administración urbanística actuante para ocupar los terrenos afectados por los sistemas generales de la ordenación urbanística que, previstos en el planeamiento, resulten necesarios para la ejecución de la unidad de que se trate.

2. Esa ocupación no podrá tener lugar hasta que se inicie el procedimiento de reparcelación de la unidad donde los propietarios afectados por los sistemas generales

hayan de hacer efectivos sus derechos si la Administración no hiciese uso de su potestad expropiatoria.

Artículo 181. *Proyecto de Reparcelación.*

1. Una vez constituida la Comisión gestora, ésta acordará en su primera sesión la iniciación del Proyecto de Reparcelación, el cual podrá incluir además:

a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento, gestión del sistema y urbanización.
b) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones y desajustes en los costos reales y las previsiones del planeamiento, gestión y urbanización.

2. La Administración urbanística actuante, a propuesta de la Comisión gestora y a su favor, acordará la ocupación inmediata de los terrenos, lo que implicará el traspaso a la Comisión, como fiduciaria, de las facultades dispositivas de los propietarios afectados.
3. Si los propietarios afectados por la ocupación demostraran que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada, durante el período que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o la expropiación de su derecho.

Artículo 182. *Facultades de la Comisión gestora para la financiación del sistema.*

1. La Comisión gestora podrá enajenar, mediante licitación pública, todos o parte de los terrenos a que se hace referencia en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior con la finalidad prevista en el mismo.
2. La Comisión gestora acordará la forma de realización de las obras y su financiación, con facultad para concertar créditos, incluso dando en garantía los terrenos a que se hace referencia en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo anterior.
3. La ejecución de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras y satisfacerse su precio, total o parcialmente, con el importe de la enajenación del suelo previsto a tal fin conforme al artículo anterior. Si hubiese asentimiento de los propietarios que representen más del 40 por 100 de los terrenos afectados por la ejecución forzosa y de la empresa urbanizadora, las obras podrán pagarse en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.
4. En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora se realizará por concurso público, con arreglo a las normas por las que se rija la Administración actuante. Su vinculación a la ejecución de las obras no supondrá necesariamente la adquisición de la condición de miembro de la Comisión gestora, salvo en el supuesto de que se le abone total o parcialmente en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.

Artículo 183. *Programa de construcción.*

La Comisión gestora podrá, al iniciar su actuación o en el curso de ella, acordar por mayoría absoluta un programa de construcción, respetando el derecho de los propietarios a edificar en las parcelas que les correspondan en proporción a sus aportaciones.
Su cumplimiento podrá encomendarse a los propietarios o adjudicarse a una empresa por los mismos trámites previstos para la adjudicación de las obras de urbanización.
Podrá, igualmente, adjudicar a un tiempo las obras de urbanización y de edificación, sin que dicha adjudicación lleve consigo necesariamente la adquisición de la condición de miembros de la Comisión por parte del adjudicatario.

Artículo 184. *Adjudicación de terrenos.*

1. Terminada la obra urbanizadora y cubierta la diferencia que pudiera resultar entre costos reales y previstos de planeamiento, gestión y urbanización, los terrenos que no hayan sido objeto de cesión obligatoria o enajenación, a los fines de sufragar los gastos, se adjudicarán a los propietarios integrados en la gestión en proporción a su aportación inicial y

contribución a los gastos, adjudicando el resto entre los propietarios no integrados en proporción a sus aportaciones de terrenos.

La Comisión gestora podrá acordar por mayoría absoluta la enajenación por subasta pública de los terrenos resultantes una vez hecha la adjudicación a los propietarios integrados en la gestión, abonando el saldo resultante a los propietarios no integrados en proporción a su participación.

2. En el supuesto de estimarse recursos contra los acuerdos de la Comisión gestora que lesionen derechos económicos, ésta podrá acordar la compensación económica de los mismos, sin modificar las adjudicaciones de terrenos.

Subsección 3.ª Sistema de expropiación

Artículo 185. *Sistema de expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante obtiene todos los terrenos y ejecuta las obras de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

4. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

5. Para la ejecución mediante este sistema, la Administración podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación vigente y que resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 186. *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el «Boletín Oficial de Navarra». Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, se oirá a éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

CAPÍTULO III

Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 187. *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto.

b) Mediante ocupación directa, derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de la misma área de reparto, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles, mediante expropiación forzosa.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas locales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de las unidades de ejecución en que se incluyan.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento a dotación supramunicipal se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita de dichos terrenos derivada de su fijación para cada sector de suelo urbanizable.

Artículo 188. *En suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o locales se obtendrán mediante expropiación. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Artículo 189. *Ocupación directa.*

1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.

2. La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos, el lugar y fecha de otorgamiento, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos, la superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

3. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por la ocupación temporal de sus terrenos, conforme a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

4. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución de la unidad de ejecución destinada a acoger a los propietarios afectados por la ocupación directa, éstos podrán solicitar al Ayuntamiento el inicio del expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha solicitud.

TÍTULO V

Intervención administrativa en la edificación y usos del suelo y disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección 1.ª Licencias urbanísticas

Artículo 190. *Actos sujetos a licencia.*

1. La licencia urbanística es el acto administrativo de control previo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual la entidad local correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente.

2. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a esta ley foral y de aquellas otras autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.

d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.

g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones, en general, y la modificación del uso de los mismos.

i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.

m) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.

n) Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de estos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

3. Pueden autorizarse simultáneamente en un mismo acto administrativo diversos supuestos sujetos a licencia urbanística, así como con otras autorizaciones locales.

4. Se consideran actos no sujetos a licencia urbanística los siguientes:

a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, entendiéndose autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa de ordenación territorial y urbanística.

b) Las parcelaciones o divisiones de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.

c) Los actos de uso del suelo, edificación y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.

d) Las obras que han de llevarse a cabo en cumplimiento de una orden de ejecución, dictadas por la Administración competente, y sin perjuicio de la imposición de determinaciones específicas para su ejecución, siempre y cuando no requieran proyecto técnico o cuando la misma orden o el acto que ordene su ejecución subsidiaria incorpore el proyecto técnico requerido.

e) Los actos de uso del suelo y de la edificación sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación.

5. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 191. *Obras ordinarias promovidas por la Administración municipal.*

Los proyectos de obras locales ordinarias que promuevan las administraciones municipales y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellas se tramitarán y se aprobarán de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y no necesitan licencia urbanística previa a su ejecución material.

Artículo 192. *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación, a los efectos de su constancia, realización y control posterior, las siguientes actuaciones:

a) La realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial de conformidad con la normativa sectorial que resulte aplicable.

b) Aquellas obras de escasa entidad o dimensión que se determinen en las ordenanzas municipales correspondientes.

c) Cerramientos y vallados.

d) Carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

e) Obras menores.

f) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas y ensayos.

g) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo sobre edificaciones o construcciones y pérgolas de aparcamiento, sin limitación de potencia. No estarán sujetas a este régimen las instalaciones:

– Que se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogado en cuyo caso será de aplicación lo recogido en el artículo 62.7. c) de la presente ley foral.

– Que afecten a los cimientos o la estructura del edificio.

– Que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

h) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados en el interior de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre los bienes declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección.

2. El régimen de declaración responsable no exime ni condiciona las facultades de inspección, control y sanción de la entidad local sobre las obras que no se ajusten a la legislación, al planeamiento o a la propia declaración responsable.

Artículo 193. *Plazos para la solicitud de licencias.*

En defecto de previsión expresa en el planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación en actuaciones sistemáticas será de un año en entidades locales de más de cinco mil habitantes, y de dos años en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera procedido a la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 104 de

esta ley foral. Los plazos se duplicarán en el caso de solicitud de licencia de edificación en actuaciones asistemáticas. Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación.

Artículo 194. *Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.*

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte mediante solicitud a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Instancia con los datos indicados en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común.
b) Proyecto básico definido en el Código Técnico de la Edificación suscrito por facultativo competente, el cual responderá a los efectos que proceda legalmente de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en el mismo.
c) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad y seguridad de la edificación.
d) Previamente al inicio de las obras se presentará ante la entidad local que hubiera concedido la licencia el Proyecto de Edificación definido en el Código Técnico de la Edificación.

2. En el supuesto de licencia de primera utilización u ocupación, los apartados b) y c) serán sustituidos por la certificación del facultativo director de la obra que acredite la fecha de finalización de las obras y que estas se han efectuado de acuerdo con el proyecto aprobado y con las condiciones impuestas en la licencia de obra en su caso, que la parcela se encuentra urbanizada y, finalmente, que la edificación se encuentra en condiciones de ser utilizada.
3. Las peticiones de licencias para actos de edificación y uso del suelo cuyo otorgamiento competa a los concejos se formularán ante estos, y en su tramitación y resolución se estará a lo previsto en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.
4. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo que disponga su normativa emitan informes sobre los aspectos de su competencia. En particular con carácter previo a la concesión de licencias de construcción de edificios de viviendas de nueva planta, las entidades locales requerirán del Departamento competente en materia de vivienda, informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente a si las viviendas cumplen las condiciones de habitabilidad y normativa básica de edificación, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que se hubiera emitido, se tendrá por evacuado.
b) Incorporación del informe o informes técnicos, redactados por personal titulado competente, en los que se valorará la conformidad del proyecto con el planeamiento urbanístico vigente.

5. La resolución de otorgamiento o denegación de licencia deberá ser motivada, con indicación de las normas que lo justifiquen, conforme a las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico, pudiendo introducir las determinaciones o condiciones precisas para su ejecución. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.
6. El acuerdo de concesión de licencia urbanística incluirá, como condición para su eficacia, la presentación del proyecto de edificación, definido en el Código Técnico de la Edificación. La entidad local que hubiera concedido la licencia dispondrá de un plazo máximo de 15 días desde su presentación para resolver sobre su conformidad o no con la licencia concedida, y así lo notificará al solicitante.
7. Las licencias se resolverán en el plazo máximo de dos meses desde que se presente la documentación completa en el registro general. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, salvo cuando se dispusiera lo contrario en la normativa básica estatal.

La obtención de licencia por silencio administrativo no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes urbanísticos de rango superior. Tampoco podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación y la ordenación territorial o urbanística. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se concedan, así como ineficaces las facultades y derechos que se obtengan, por silencio administrativo en contra de lo dispuesto en las leyes y en el resto de disposiciones que integran el ordenamiento jurídico urbanístico.

8. Las licencias se otorgarán sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.

Artículo 195. *Procedimiento general para los actos sujetos a declaración responsable o comunicación.*

1. La declaración responsable facultará al titular de la actividad para realizar la actuación urbanística pretendida y declarada en su solicitud, siempre que vaya acompañada de la documentación necesaria e imprescindible, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

2. El procedimiento se iniciará mediante su presentación dirigida a la entidad local competente, suscrita por el promotor y con el siguiente contenido mínimo que podrá ser completado por la normativa municipal:

a) Instancia con los datos indicados en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

b) Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, incluido el de estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

c) La documentación exigida por la normativa específica, y como mínimo la siguiente:

c.1) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de esta.

c.2) Presupuesto de la actuación y justificante del pago de las tasas e impuestos correspondientes.

c.3) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

3. En el supuesto de que la Administración municipal detecte que la comunicación previa formulada presenta deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resulte imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, así como la inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable, determinará la imposibilidad de iniciar la actividad urbanística solicitada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

5. El titular de la actividad, si así lo estimase conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable, la viabilidad urbanística de la actividad, a través de la formulación de una consulta urbanística.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por la declaración responsable facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

7. Serán nulas de pleno derecho las declaraciones responsables que sean contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico cuando carezcan de los requisitos esenciales para su eficacia.

8. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma cuando sea preceptiva se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 196. *Resolución del procedimiento de solicitud de licencias.*

1. La resolución decidirá sobre la concesión o denegación de la licencia que permita realizar los usos del suelo para los que se solicita, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento.

3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivado, con indicación de las normas que lo justifiquen. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

4. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanísticos.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que sean contrarias a la legislación o planeamiento urbanístico, cuando se carezca de los requisitos esenciales para su obtención.

Artículo 197. *Eficacia de las licencias.*

1. La licencia permite al solicitante la realización de los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

2. Los actos de uso de suelo amparados por la licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio y finalización que vengan establecidos en el planeamiento urbanístico o que sean determinados por la propia licencia.

3. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía y demás servicios urbanos exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia urbanística de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas. Durante la ejecución de la obra la contratación será provisional por un plazo que no podrá ser superior al plazo máximo establecido en la licencia para la finalización de las obras o, en su caso, de su prórroga.

4. Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa fijación de la indemnización que proceda por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios causados.

Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, previa fijación de la indemnización correspondiente.

5. Todas las licencias habrán de contener, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, los plazos de inicio y finalización de las obras, indicando que su caducidad se producirá por el transcurso de dichos plazos.

6. En el caso de que las licencias no especificaran un plazo de caducidad, los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, salvo que el planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:

a) Un año para comenzar las obras.
b) Tres años para finalizar las obras.

7. Incumplidos los plazos señalados en el apartado anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia, en el que se dará audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles.

La caducidad de la licencia será declarada por la Administración competente para concederla.

8. Las entidades locales podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga del plazo para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras solo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

9. Declarada la caducidad y notificada al titular de la licencia, para comenzar o acabar las obras será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

10. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia hubiera de ser denegada, el ayuntamiento podrá acordar la expropiación de los terrenos y obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Sección 2.ª Ordenes de ejecución y declaración de ruina

Artículo 198. *Ordenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación y del deber de adaptación al ambiente establecidos en los artículos 85 y 86 de esta ley foral.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta doce sucesivas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, hasta el límite del deber legal de conservación. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, con cargo al obligado.

Artículo 199. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por éste.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a esta ley foral.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden infringido

Sección 1.ª La inspección urbanística

Artículo 200. *Inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística corresponde con carácter general a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias inspectoras que corresponden al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en toda la Comunidad Foral.

La actuación inspectora del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encaminará preferentemente a impedir actividades prohibidas o no autorizadas en suelo no urbanizable y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal. También se ocupará de aquellas actuaciones que se atribuyan mediante convenio entre los municipios y el citado Departamento del Gobierno de Navarra.

2. A tal efecto, podrá crearse reglamentariamente y dentro del marco establecido por esta ley foral, un Servicio de Inspección Urbanística cuyo personal, adscrito al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tendrá la consideración de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

Artículo 201. *Competencias y facultades del Servicio de Inspección Urbanística.*

1. Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística inspeccionar los actos y las omisiones que puedan vulnerar la legalidad urbanística. Para el desarrollo de dichas funciones inspectoras las Administraciones Públicas podrán elaborar planes de inspección urbanística en el ámbito de sus respectivas competencias que fijen las prioridades de actuación.

2. Tiene la condición de agente de la autoridad el personal al servicio de las administraciones mencionadas que, de forma permanente o circunstancial, tenga encomendado expresamente el ejercicio de la función de inspección urbanística.

3. El personal con funciones de inspección urbanística está facultado para:

a) Entrar en las fincas y en las obras que sean objeto de inspección sin aviso previo y permanecer el tiempo necesario para realizar su función. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona, se debe obtener su consentimiento expreso para entrar o, si procede, la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que se considere necesaria y en particular:

b.1) Reclamar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

b.2) Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y de otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

b.3) Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los haya otorgado.

b.4) Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento relativas a la actuación inspeccionada.

4. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de sus competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y gozarán de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

5. Las Administraciones Públicas y sus entes dependientes deben prestar la colaboración necesaria al personal con funciones de inspección urbanística. En este marco de colaboración, han de permitir el acceso a sus archivos a las personas inspectoras y facilitarles la información de que dispongan que sea necesaria para comprobar los hechos que puedan comportar la vulneración de la legalidad urbanística y para determinar las personas que puedan ser responsables.

6. Los cuerpos de policía deben prestar su auxilio y colaboración al personal con funciones de inspección urbanística. Esta colaboración se debe ajustar a lo que establece su legislación específica y se puede reclamar con antelación cuando se prevea la obstrucción a la tarea inspectora.

Sección 2.ª La protección de la legalidad urbanística y la restauración del orden infringido

Artículo 202. *Actividades ilegales en curso de ejecución.*

Cuando se estuvieran ejecutando obras o usos sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, la Entidad Local dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte incompatible, a costa del interesado en todo caso.

b) Si las obras o usos fueran compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo señalado en el requerimiento, o en su defecto, de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, se decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

Artículo 203. *Actividades ejecutadas ilegalmente.*

Si se hubiera concluido unas obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

Artículo 204. *Actividades ilegales en suelo no urbanizable.*

Cuando se trate de obras o usos en suelo no urbanizable, terminados o en curso de ejecución, sin contar con la autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el citado Departamento instará a la entidad local a adoptar las medidas dispuestas en los dos artículos anteriores. A fin de facilitar el ejercicio de las competencias municipales de protección de la legalidad urbanística, además de comunicar los hechos relatados con copia de los documentos de que disponga relativos a los mismos, se acompañará un informe técnico en el que se analice la compatibilidad de las obras o usos con los instrumentos de ordenación territorial y legislación sectorial. Si la Administración Local no actuara en el plazo de tres meses, podrá hacerlo subsidiariamente el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 205. *Restauración del orden urbanístico en viales, zonas verdes, o espacios libres y en suelo no urbanizable de protección.*

1. La acción de la Administración para restaurar el orden infringido cuando se trate de actuaciones ilegales sobre bienes de dominio público o en sus servidumbres de protección, viales, zonas verdes, espacios libres o bienes de interés cultural, todos ellos de titularidad pública, no estará sujeta a plazo alguno de prescripción.

2. Cuando se trate de actuaciones contrarias a esta ley foral que se realicen sobre los bienes de titularidad privada en suelo no urbanizable de protección la acción prescribirá a los diez años.

Artículo 206. *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El Presidente de la Entidad Local dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2. El Presidente de la Entidad Local procederá a dar traslado directo de dicho acuerdo al órgano jurisdiccional competente, en los términos y efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. La revisión de oficio de las licencias u órdenes de ejecución ilegales se regirá por lo dispuesto para la revisión de actos administrativos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 207. *Reposición de la realidad física alterada.*

1. La restauración del orden urbanístico infringido requerirá la reposición de la realidad física alterada en los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras o usos ilegales no sean compatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística.

b) Cuando instada la legalización, ésta haya sido denegada.

c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto.

2. La reposición de la realidad física alterada se ordenará en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, o en su defecto, en el procedimiento sancionador, disponiendo la ejecución de las operaciones necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración, fijando los plazos de iniciación y de terminación.

3. El incumplimiento de cualquiera de los plazos fijados o la paralización de los trabajos comenzados, dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración actuante a costa del infractor.

También podrá la Administración imponer multas coercitivas para lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restablecimiento. Podrán ser hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

4. Igualmente, la Administración podrá exigir del sujeto responsable la presentación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas dispuestas.

5. En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de una medida de restauración adoptada, la persona obligada podrá instar la ampliación del plazo concedido, por un período máximo de seis meses, para su ejecución con indicación expresa de los motivos que la hacen necesaria.

Dicho plazo no podrá ser objeto de nueva ampliación y facultará a la Administración a ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, iniciado el procedimiento dirigido a la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, y para impedir que se generen perjuicios irreparables al interés público o a los propietarios de edificaciones o actuaciones que, habiendo sido previamente declaradas ilegales y sobre las que hubiesen recaído órdenes de demolición administrativas, puedan resultar conformes con la nueva ordenación que se está tramitando, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento podrá otorgar, de oficio o a instancia de los interesados, autorizaciones provisionales que afecten a dichas edificaciones o actuaciones preexistentes, previa comprobación de su conformidad con la nueva ordenación en tramitación. Si el procedimiento se inicia a solicitud del interesado, transcurrido el plazo de tres meses sin haberse notificado resolución alguna, podrá entender desestimada su petición.

7. Las autorizaciones provisionales supondrán que, durante el tiempo en el que desplieguen efectos, esas edificaciones o actuaciones se mantendrán en la situación en que

se encuentren y les será de aplicación el régimen previsto para los edificios fuera de ordenación.

8. El otorgamiento de las autorizaciones se publicará en el «Boletín Oficial de Navarra» y se notificará individualmente a las personas y administraciones que pudieran resultar afectadas.

9. Los efectos de las autorizaciones provisionales se extinguirán en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando las edificaciones o construcciones preexistentes obtengan una nueva licencia de obra o autorización del departamento competente en caso de tratarse de actuaciones en suelo no urbanizable que lo requieran.

b) Cuando las autorizaciones provisionales resulten contrarias a lo aprobado definitivamente en el instrumento de planeamiento.

c) Cuando transcurra un año desde su otorgamiento, en caso de modificaciones de planes urbanísticos. Cuando se trate de la revisión de un instrumento urbanístico el año podrá ampliarse a tres más.

Artículo 208. *Medidas cautelares.*

1. Se podrán adoptar, además de las contempladas en los números siguientes de este precepto, las medidas cautelares que fueren precisas para proteger la legalidad y restaurar el orden urbanístico infringido.

2. La Administración actuante impedirá o suspenderá el suministro de agua o de energía eléctrica de aquellas actividades y obras a las que se haya ordenado su paralización. Para ello, se notificará la oportuna resolución administrativa a las correspondientes empresas suministradoras de agua o de energía eléctrica, que deberán cumplir dicho mandato en el plazo máximo de cinco días. La paralización en el suministro de agua o de energía eléctrica sólo podrá levantarse una vez se haya procedido a la legalización de las obras o actividades respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración actuante a las empresas suministradoras.

3. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado deberá retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los dos días siguientes a la notificación de la orden de paralización. El incumplimiento del deber de retirar los elementos, materiales o maquinaria, facultará a la autoridad que hubiere ordenado la paralización a la retirada de la maquinaria o a su precinto, a costa del interesado.

4. Las Administraciones actuantes exigirán a los titulares de terrenos o promotores de actividades la prestación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas cautelares impuestas. Reglamentariamente se establecerán la cuantía y condiciones de dichas fianzas.

Artículo 209. *Expropiación por obras y usos ilegales.*

1. En los supuestos de obras y usos del suelo ilegales en curso de ejecución o terminadas, en los que no se hubieran cumplido los deberes de cesión y equidistribución, o los que no se hubiera solicitado licencia para legalizarlos en el plazo concedido al efecto, la Administración podrá expropiar el terreno correspondiente, con las obras existentes en el momento de su paralización. Se deducirán del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

2. Cuando se hubiera ordenado la reposición de la realidad física alterada, el transcurso de los plazos fijados sin que el promotor hubiera realizado las labores de reposición, facultará a la Administración para acordar la expropiación de los terrenos, sin que proceda valorar las obras o actos determinantes de la ilegalidad, descontando del justiprecio el importe de la sanción correspondiente y los gastos que origine devolver el terreno al estado inicial.

El expediente de expropiación se iniciará mediante resolución administrativa, implicando ésta la declaración de interés social y la necesidad de ocupación. De la resolución se dará traslado al titular registral de los terrenos y a quienes puedan resultar interesados para que en el plazo de quince días aleguen lo que a su derecho convenga. Transcurrido dicho plazo,

se convocará el levantamiento de actas previas, continuándose el procedimiento conforme a lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 210. *Sujeción al régimen de fuera de ordenación.*

Los edificios e instalaciones realizados mediante actuaciones que con arreglo a las leyes hubieran sido declarados como infracción urbanística grave o muy grave y que ya hubiese prescrito, quedarán sujetos al régimen establecido para las construcciones y usos declarados fuera de ordenación, sin que puedan realizarse en ellos otras obras que las mínimas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, aumento de valor o modernización.

Artículo 211. *Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en esta Sección se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Sección 1.ª Infracciones

Artículo 212. *Definición de infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas con arreglo a esta ley foral.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado y a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 213. *Personas responsables.*

1. En las obras y demás usos del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución, o con inobservancia de sus condiciones, serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, sin perjuicio de que éstos reclamen a terceras personas.

2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave será responsable quien la hubiera otorgado, sin perjuicio de la responsabilidad de quien hubiese omitido la advertencia de ilegalidad debiendo haberla formulado con motivo de los informes preceptivos que fueran procedentes.

La Entidad Local deberá, en este supuesto, adoptar la iniciativa para la anulación de la licencia y podrá instar la reclamación de responsabilidad que corresponda, sin perjuicio de la que proceda de oficio o a instancia de interesado o ejerciente de la acción pública.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Asimismo, en las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Artículo 214. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.
2. La realización de parcelaciones rústicas sin licencia.
3. El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización.
4. La realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste fuere preceptiva.
5. El incumplimiento de la obligación de conservar, mantener y reparar las obras de urbanización, edificación e instalaciones.
6. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia.
7. La colocación de carteles sin la presentación de declaración responsable o comunicación. La multa se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno con agravamiento de la sanción en el caso de carteles en conjuntos histórico-artísticos, en espacios naturales o zonas verdes. Con independencia de la sanción, el Ayuntamiento ordenará la retirada del cartel o carteles a su titular o responsable, y si éste no fuera identificado o no lo retirara en el plazo de cuarenta y ocho horas desde que se le requiera a ello, se procederá a retirarlo por el Ayuntamiento a costa del responsable.
8. La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, no legalizables.
9. El cerramiento de fincas sin la presentación de declaración responsable o comunicación cuando no afecte al tránsito por los Itinerarios de interés.
10. La vulneración de las determinaciones contenidas en los planes urbanísticos o en los instrumentos de ordenación territorial cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.
11. La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta ley foral, sin autorización, licencia, declaración responsable, orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas.
12. El incumplimiento por empresas suministradoras de los deberes establecidos en los artículos 197.3 y 208.2 de esta ley foral.
13. Las acciones y omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones que, en orden a la vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística, tienen encomendadas los funcionarios de las Administraciones Públicas actuantes.
14. El incumplimiento de las normas para la supresión de las barreras urbanísticas y arquitectónicas.
15. La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.
16. La publicidad relativa a actuaciones urbanísticas de iniciativa particular cuando aún no se hubiera aprobado su planeamiento más específico o dicha publicidad se realizara en contra de las determinaciones de éste.

Artículo 215. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable contrarias al planeamiento.

2. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable sin plan parcial en vigor, salvo que el Plan General Municipal las contemple en su regulación de detalle para esta clase de suelo.

3. La realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.

4. La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, siempre que la infracción no estuviera calificada como más grave. En suelo no urbanizable, se entenderá que es contrario al uso que corresponde toda obra o uso que no esté permitido por la legislación vigente, aun cuando resulte autorizable.

5. El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

6. La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan.

7. El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.

8. La ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación.

9. La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

10. Incumplimiento de las reglas establecidas por la legislación o por el planeamiento sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

11. La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo la correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

12. El incumplimiento de la obligación de conservar, mantener y reparar las obras de urbanización, edificación e instalaciones, cuando el grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas sea considerable.

13. La realización de alguna de las actividades prohibidas o no autorizables a que se refiere esta ley foral, cuando no fueren legalizables.

14. El incumplimiento por los promotores, por causas imputables a ellos, de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento o en esta ley foral.

15. El incumplimiento por el agente urbanizador de los compromisos suscritos en el correspondiente convenio urbanístico, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño.

16. Los incumplimientos en materia de gestión, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

17. El incumplimiento por los propietarios, por causas imputables a ellos, de los plazos para la obtención de licencia de edificación previstos en el Plan o, en su caso, en esta ley foral.

18. El cerramiento de fincas sin la presentación de declaración responsable o comunicación cuando obstaculice o impida el tránsito por los Itinerarios de interés.

19. La no ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

20. La no paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración.

A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.

21. La realización de obras sin el correspondiente planeamiento de desarrollo o sin los respectivos instrumentos de gestión definitivamente aprobados.

22. El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las Ordenanzas de edificación y de urbanización o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

23. El incumplimiento reiterado de la obligación de restauración dispuesta en el artículo 117.4.

Artículo 216. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable contrarias al planeamiento, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, equipamiento social y comunitario, sistemas generales, zonas verdes o espacios libres.
2. La realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable de protección.
3. El incumplimiento de las normas sobre uso del suelo y edificaciones que afecten a sistemas generales, zonas de dominio público, viales, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario, suelo no urbanizable de protección o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

Artículo 217. *Demolición de edificaciones protegidas.*

El derribo, desmonte o demolición total o parcial de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico.

Sección 2.ª Sanciones y reglas para su aplicación

Artículo 218. *Sanciones.*

1. Las infracciones se sancionarán en la siguiente forma:

a) Las leves, con multa desde 300 hasta 6.000 euros.
b) Las graves, con multa desde 6.000 hasta 60.000 euros.
c) Las muy graves, con multa desde 60.000 hasta 300.000 euros.

2. Cuando el beneficio que resulte de una infracción urbanística sea superior a la sanción que corresponda, ésta deberá incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio económico obtenido.
3. Los ingresos obtenidos por la imposición de sanciones urbanísticas y multas coercitivas, recaudadas en periodo voluntario o vía ejecutiva, se destinarán a la conservación, gestión y mantenimiento de los patrimonios públicos de suelo y a la ejecución forzosa de las órdenes de reposición de la realidad física alterada.

Artículo 219. *Graduación de las sanciones.*

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.
2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.
3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán racionalmente para la determinación de la sanción, graduando el valor de unas y otras.
4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su grado medio.

Artículo 220. *Circunstancias agravantes, atenuantes o eximentes de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcionarial propio del cargo u oficio.
b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.
c) Resistirse a las órdenes emanadas de autoridades o funcionarios públicos encargados del cumplimiento de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

d) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditase el fundamento legal de la actuación.

e) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.

f) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

2. Son circunstancias que atenúan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) La falta de intencionalidad en la generación de un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por la actuación infractora.

b) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso del suelo, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad.

c) El haber procedido el responsable a disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras, o a restaurar completamente la realidad física alterada antes de la imposición de la sanción.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad.

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el terreno a su estado inicial.

4. Si el responsable de una infracción urbanística procede a restaurar la realidad física alterada y a reparar los daños causados antes del inicio de las actuaciones sancionadoras y de protección de la legalidad, será eximido totalmente de responsabilidad por las infracciones leves. En los supuestos de infracciones graves y muy graves podrá ser eximido en función de las otras circunstancias concurrentes.

Artículo 221. *Reducción de sanciones.*

1. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un 30 por 100 de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor se comprometa a legalizar la actuación sancionada en el plazo que establezca la Administración y garantice este compromiso mediante fianza por el 50 por 100 del importe en las obras o actuaciones necesarias.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables, la sanción se reducirá en un 50 por 100 de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval por el 100 por 100 del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Artículo 222. *Infracciones independientes o conexas e infracciones constitutivas de delito o falta.*

1. A los responsables de más de una infracción urbanística se les impondrá la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas, salvo que exista conexión de causa a efecto entre las infracciones, en cuyo caso se impondrá una sola sanción y será la correspondiente, en su cuantía máxima, a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido.

2. Cuando aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de la sanción administrativa, pero no la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística y la reposición de la realidad física alterada.

Sección 3.ª Competencias, procedimiento y prescripción

Artículo 223. *Competencias.*

1. Corresponde la potestad sancionadora a las Entidades Locales que tengan atribuida, por la legislación sobre Administración Local, la competencia en materia de disciplina urbanística.

2. Se reconoce asimismo la potestad sancionadora del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando se trate de infracciones cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable sin las autorizaciones a que se refiere esta ley foral, debiendo no obstante abstenerse de intervenir cuando el ayuntamiento haya tramitado el correspondiente expediente sancionador.

Artículo 224. *Procedimiento sancionador.*

1. La instrucción e imposición de sanciones por las infracciones previstas en esta ley foral se efectuará conforme al procedimiento administrativo sancionador que se establezca reglamentariamente.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses contados desde la fecha en que se adoptó la resolución de incoación del expediente sancionador, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acto de órgano competente para iniciar el procedimiento, a instancia del Instructor. Contra este acto de ampliación no cabrá recurso alguno.

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver el expediente sin que hubiese recaído resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se archivarán las actuaciones. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, podrá incoarse un nuevo procedimiento sancionador, nombrando un Instructor distinto.

Artículo 225. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los diez años, las graves a los ocho y las leves a los cuatro años, desde la fecha en que se hubieran cometido, o si esta fuera desconocida, desde el día en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos físicos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial para el cómputo de la prescripción será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Se presume que los actos de parcelación ilegal son, en todo caso, infracciones continuadas.

4. A efectos de prescripción de infracciones relativas a obras de edificación el plazo comenzará a computar desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

5. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los cuatro años, las impuestas por infracciones graves a los dos y por infracciones leves a los seis meses.

6. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, cuando existan actos de la Administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanísticas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anularan los actos administrativos.

TÍTULO VI

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

CAPÍTULO I

Patrimonios públicos del suelo

Sección 1.ª Patrimonios municipales del suelo

Artículo 226. *Concepto.*

El patrimonio municipal del suelo constituye un patrimonio separado de los demás bienes de titularidad municipal, estando vinculado al cumplimiento de la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Artículo 227. *Bienes integrantes.*

1. En todos los municipios integrarán automáticamente el patrimonio municipal del suelo los bienes obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, o de expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, así como los procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a esta ley foral.
2. Además, los Ayuntamientos podrán incorporar en su respectivo patrimonio público del suelo los bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable cuya inclusión así se determine por acuerdo plenario de la entidad local titular de los mismos.
3. Asimismo, los Ayuntamientos de más de cinco mil habitantes deberán incluir en su patrimonio público de suelo los terrenos que se adquieran con dicha finalidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 228. *Expropiación para patrimonialización de suelo municipal.*

Los Ayuntamientos podrán expropiar los terrenos urbanos, urbanizables y no urbanizables que sean necesarios y que estén incluidos en el planeamiento con el fin de incorporarlos en el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 229. *Reservas de suelo.*

1. Los Planes Generales Municipales podrán establecer sobre suelo clasificado como no urbanizable de preservación, reservas de terreno de posible adquisición para su incorporación al patrimonio público de suelo. Asimismo, en su defecto o insuficiencia, los Ayuntamientos podrán establecer dichas reservas por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. El establecimiento o delimitación de estas reservas de suelo implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de expropiación a efectos expropiatorios.

Artículo 230. *Destino.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.
2. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo o a las siguientes finalidades:

a) Obras de urbanización.

b) Obtención y ejecución de sistemas generales.

c) Construcción de equipamientos colectivos u otras instalaciones de uso público municipal, siempre que sean promovidos por las Administraciones públicas o sus sociedades instrumentales.

d) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad.

e) Gastos de realojo y de retorno.

f) Compra y/o rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamiento público.

Artículo 231. *Gestión.*

1. La urbanización y edificación de los terrenos del patrimonio municipal del suelo, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento, bien directamente o bien utilizando cualquiera de las modalidades de gestión más adecuadas para cada caso, sin perjuicio de su enajenación o cesión conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

2. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo podrán ser objeto de transmisión en los términos siguientes:

a) Mediante enajenación por concurso o subasta. La enajenación se realizará ordinariamente por los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, cuando el destino de los bienes sea el de usos comerciales o residenciales de vivienda libre la enajenación se realizará por subasta pública. Asimismo, se aplicará preferentemente el procedimiento de subasta pública cuando los bienes se destinen a usos industriales.

En la enajenación mediante subasta pública, el tipo de licitación será como mínimo el valor urbanístico, al que se incorporarán los costes proporcionales por planeamiento, urbanización, gestión y cuantos se deriven de las actuaciones administrativas y materiales necesarias para su adecuación, minorado en la depreciación que corresponda según los años transcurridos desde su construcción, pudiendo realizarse mediante la valoración de un técnico experto.

En el caso de que no se produjera adjudicación en la subasta o se declarara desierto el concurso, podrá acordarse excepcionalmente la enajenación directa, siempre que se celebre en las mismas condiciones y por precio no inferior al que haya sido objeto de licitación.

b) Mediante enajenación directa a precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

c) Mediante cesión, incluso a título gratuito y por tiempo indefinido, a otras Administraciones Públicas, organismos públicos, entes instrumentales o sociedades públicas, con fines de promoción de viviendas protegidas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

d) Mediante adjudicación del derecho de superficie por concurso público u otros procedimientos de selección, en función de su normativa reguladora. Salvo disposición expresa en contrario, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 237 bis.

Artículo 232. *Control.*

1. El Patrimonio Municipal del Suelo tendrá una gestión separada del resto de bienes de la entidad local, a cuyo fin ésta indicará en su inventario de bienes dicho carácter vinculado y separado.

2. Asimismo, el Ayuntamiento creará un Registro del Patrimonio Municipal del Suelo en el que constarán la entrada de los terrenos o metálico que se ingrese en el mismo, así como su salida de forma justificada con destino a las finalidades establecidas en el artículo 230.

3. La Administración titular del Patrimonio Municipal del Suelo, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión, deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes que lo integran, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.

Sección 2.ª Banco Foral de Suelo Público

Artículo 233. *Concepto.*

1. La Administración de la Comunidad Foral deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, que se denominará Banco Foral de Suelo Público, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo. El Banco Foral de Suelo Público constituirá un patrimonio separado dentro del Patrimonio de Navarra.

2. Asimismo podrá colaborar con los municipios y otras entidades públicas de carácter no territorial o instrumental para facilitarles la adquisición o disponibilidad de terrenos y otros bienes inmuebles, con idéntica finalidad.

Artículo 234. *Bienes integrantes.*

El Banco Foral de Suelo Público estará integrado por los siguientes bienes y recursos:

a) Los terrenos de titularidad pública de la administración de la Comunidad Foral adquiridos por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación al Banco Foral de Suelo Público.

b) Los bienes patrimoniales del Patrimonio de Navarra que se adscriban al Banco Foral de Suelo Público.

c) Los terrenos obtenidos por cesión para la dotación supramunicipal.

d) Los ingresos obtenidos por la gestión de los bienes, enajenación u actos de gravamen a título oneroso sobre los bienes que componen el Banco Foral de Suelo Público.

Artículo 235. *Modos de incorporación.*

1. La adquisición de terrenos y otros bienes inmuebles por la Administración Foral podrá realizarse mediante cualesquiera de las fórmulas previstas en la ley, así como por expropiación.

2. La Administración Foral podrá también establecer reservas de suelo en suelo no urbanizable para la constitución o ampliación del Banco Foral de Suelo Público, a través de los medios contemplados en esta ley foral y especialmente por medio de los instrumentos de planeamiento territorial.

Artículo 236. *Destino.*

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a alojamientos dotacionales, o a otros usos de interés social.

2. Los bienes obtenidos en concepto de dotación supramunicipal prevista en el artículo 55.6 de esta ley foral se destinarán únicamente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales regulados por la normativa vigente en materia de vivienda.

3. Los ingresos obtenidos por la gestión de estos bienes en concepto de cesiones, cánones y demás negocios jurídicos a título oneroso (no gratuito) se destinarán a su conservación, gestión y ampliación, entendiéndose incluidos entre ellos todos aquellos gastos necesarios para la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los gastos de urbanización previstos en el artículo 139 de la presente ley foral.

Artículo 237. *Gestión.*

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público podrán gestionarse mediante alguna de las siguientes modalidades:

a) Adscripción a los organismos o entes instrumentales dependientes de la administración de la Comunidad Foral de Navarra o a sociedades públicas para su administración, conservación, defensa y mejora.

b) Cesión a otras administraciones públicas, organismos públicos, entes instrumentales y sociedades públicas, incluso a título gratuito y por tiempo indefinido, para la promoción y construcción sobre el suelo cedido.

c) Enajenación directa a precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro.

d) Adjudicación directa del derecho de superficie en favor de otras administraciones públicas, entes instrumentales, sociedades públicas o sociedades de capital mixto dedicadas a la gestión de viviendas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

e) Adjudicación del derecho de superficie en favor de cooperativas de vivienda, por concurso público u otros procedimientos de selección que garanticen en todo caso el principio de igualdad entre ellas.

f) Adjudicación del derecho de superficie a favor de entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público calificados como equipamientos comunitarios con destino a alojamientos dotacionales se gestionarán de forma directa por la administración de la Comunidad Foral de Navarra, pudiendo, no obstante, ser objeto de concesión administrativa a favor de terceros para su construcción y explotación en los términos previstos en el artículo 237 ter.

Artículo 237 bis. *Derecho de superficie sobre bienes del Banco Foral de Suelo Público.*

1. El acto de constitución del derecho de superficie sobre los bienes del Banco Foral de Suelo Público que sean destinados a la construcción de viviendas protegidas deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) La determinación de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima del derecho de superficie prevista en el apartado 2 del artículo 240 de la presente ley foral, que podrá ser prorrogada hasta los 99 años, previa solicitud de los ocupantes legales de las viviendas formulada con anterioridad al vencimiento del plazo, vinculada en todo caso al compromiso de estos de realizar mejoras en la edificación que justifiquen la prolongación de la vida útil de la misma.

c) La determinación del título oneroso o gratuito por el que se constituye el derecho de superficie y, en su caso, el precio del derecho y canon.

d) El número de viviendas protegidas a construir y sus características básicas.

e) El régimen y calificación de las viviendas protegidas, así como las condiciones de acceso a las mismas, en atención a la regulación vigente en materia de vivienda.

f) El precio máximo mensual de alquiler o de la venta del derecho de superficie por metro cuadrado útil, en atención a la regulación vigente en materia de vivienda.

g) La fijación del plazo máximo de ejecución de las obras.

h) Las obligaciones de control y auditoría a las que deberán someterse las personas superficiarias.

i) El régimen de infracciones y penalidades por incumplimiento de las condiciones fijadas.

j) La extinción del derecho de superficie, y la forma en que se ejecutará la reversión a favor de la administración pública titular de los suelos, una vez agotado el plazo de constitución del derecho de superficie.

k) Cualesquiera otros que, justificadamente, se considere necesario incluir.

2. Las personas superficiarias deberán acreditar con carácter previo a la constitución del derecho de superficie una solvencia económica y técnica suficiente para la construcción de las viviendas, quedando sujetas, asimismo, a la presentación de programas de conservación, mantenimiento y gestión de las viviendas a construir.

3. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

4. En cualquier caso, deberá quedar garantizada la conservación de la titularidad pública del suelo integrado en el Banco Foral de Suelo Público.

Artículo 237 ter. *De la concesión administrativa.*

El pliego regulador de la concesión administrativa sobre los bienes del Banco Foral de Suelo Público destinados a alojamientos dotacionales deberá incluir, al menos, los siguientes aspectos:

a) La determinación de los bienes objeto de concesión administrativa.
b) Obras e instalaciones a ejecutar por la persona concesionaria.
c) La duración máxima de la concesión, que no podrá superar el límite de 99 años, y las causas de extinción.
d) Canon que hubiera de satisfacerse.
e) El régimen interior del uso de la edificación, de las viviendas o de las unidades de alojamiento de las que se compone, incluyendo, en su caso, los espacios comunes de la edificación.
f) Destino de las obras, construcciones e instalaciones al término del plazo de la concesión.
g) Cualesquiera otros que, justificadamente, se considere necesario incluir.

Artículo 238. *Control.*

1. El Banco Foral de Suelo Público tendrá una gestión separada del resto de bienes del Patrimonio de Navarra, a cuyo fin se indicará en su inventario de bienes su carácter vinculado y separado.
2. La Administración titular del Banco Foral de Suelo Público, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes que lo integran, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

Artículo 239. *Derecho de superficie.*

La administración de la Comunidad Foral de Navarra, las entidades locales, los organismos públicos, los entes instrumentales y las sociedades públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad, incluidos los adquiridos mediante cesión y los integrantes del patrimonio público del suelo, para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario. El derecho de superficie sobre bienes integrantes del Banco Foral de Suelo se regirá, además, por las especialidades previstas en los artículos reguladores de éste.

Artículo 240. *Extinción.*

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.
2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 237 bis.
3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la entidad superficiante hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.
4. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
5. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 241. *Beneficios.*

La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás personas públicas gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 242. *Delimitación de zonas.*

1. A los efectos de regularizar el mercado de suelo, constituir o ampliar patrimonio público o enjugar déficit dotacionales, el Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos podrán delimitar en el planeamiento territorial y urbanístico zonas en las que las transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y de edificaciones estén sometidas a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Comunidad Foral y de los Ayuntamientos.

2. Asimismo la delimitación de las zonas podrá efectuarse con arreglo al siguiente procedimiento;

a) Aprobación inicial por orden foral del titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Información pública durante un mes y audiencia de las entidades locales afectadas.

c) Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio sobre las alegaciones presentadas.

d) Aprobación mediante decreto foral del Gobierno de Navarra.

3. La delimitación deberá especificar al menos:

a) La delimitación geográfica de la zona con referencia a calles, sectores o parcelas catastrales comprendidas.

b) Plazo durante el que podrá ejercitarse el derecho de tanteo o retracto, que no podrá ser superior a ocho años a contar desde la delimitación de la zona correspondiente.

c) La finalidad a la que vayan a ser destinados los suelos o edificaciones integrados en las zonas delimitadas.

4. Aprobada la delimitación, deberán realizarse ante los correspondientes Registros de la Propiedad las gestiones necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de notificación establecidas en este capítulo.

5. La aprobación de la delimitación implicará la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios.

Artículo 243. *Tanteo y retracto sobre suelo o terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

1. La Administración de la Comunidad Foral y los municipios tendrán un derecho de tanteo y retracto en todos los supuestos de trasmisiones por compraventa o permuta de suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Cuando el precio de dicha compraventa o la estimación económica de la permuta supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, la Administración de la Comunidad Foral y los municipios, al ejercitar el derecho de tanteo o el de retracto sobre los terrenos transmitidos, lo harán por el precio máximo legalmente establecido.

Artículo 244. *Permutas.*

En el caso de que la transmisión revista la forma de permuta de terrenos y edificaciones por edificación o parte de ella a construir en los mismos, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente en cuanto a comunicaciones de la transmisión. En estos supuestos el ejercicio del derecho de tanteo y retracto consistirá en la asunción por la Administración del

compromiso de entregar las edificaciones a construir o parte de ellas, en las mismas condiciones que las pactadas entre las partes.

Artículo 245. *Modo de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. En las zonas delimitadas conforme a lo dispuesto en este capítulo, todo propietario de terrenos no edificados o de edificaciones que tenga la intención de proceder a su transmisión, estará obligado a comunicar fehacientemente a la Administración autora de la delimitación el precio, las condiciones de pago de la transmisión y la identidad del adquirente.

2. El plazo para el ejercicio del tanteo será de un mes a partir de que la notificación en forma fehaciente de la intención de enajenar con indicación del precio y demás condiciones de la transmisión. Transcurrido ese plazo sin que la Administración haya notificado su acuerdo de adquirir, se podrá efectuar la enajenación libremente.

3. En el caso de falta de comunicación, el derecho de retracto se podrá ejercitar en el plazo de un mes a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto en los mismos plazos cuando la enajenación se hubiese realizado sin ajustarse a los precios y condiciones notificados.

4. La Administración dispondrá de un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, para hacer efectiva la liquidación de la cantidad a satisfacer en las condiciones que correspondan. Transcurrido dicho plazo caducará el derecho de tanteo o retracto a su favor.

5. El pago del precio será en metálico, salvo que el transmitente y la Administración convengan mutuamente otra forma.

6. En todo caso cuando la Administración ejercite los derechos de tanteo o retracto deberá cumplir la finalidad que motivó la adquisición en el plazo de dos años desde el ejercicio del derecho.

7. Los notarios denegarán la formalización en escritura pública de las transmisiones de terrenos y edificaciones incluidas en las zonas delimitadas conforme a lo dispuesto en esta Ley Foral, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la comunicación a las Administraciones previstas en este capítulo.

Igualmente, no tendrán acceso al Registro de la Propiedad las escrituras de compraventa o permuta de terrenos o edificaciones afectadas por el derecho de tanteo o de retracto, si en las mismas no aparece fehacientemente acreditado el cumplimiento de las obligaciones de comunicación establecidas en este capítulo.

Artículo 246. *Legislación supletoria de los derechos de tanteo y retracto.*

En los demás aspectos no contemplados en esta ley foral, los derechos administrativos de tanteo y retracto se regirán por las prescripciones contenidas en la legislación civil de Navarra.

TÍTULO VII

Régimen de la colaboración público privada en los actos sujetos a licencia y declaración responsable

Artículo 247. *Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico.*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer en colaboración con las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, las funciones en materia urbanística a las que se refieren los artículos 190 y 192 de la presente Ley.

2. El régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico será el establecido en este capítulo. No obstante, en el marco de lo dispuesto en el mismo, los ayuntamientos podrán desarrollar el régimen jurídico aplicable a las entidades colaboradoras en su término municipal, determinando las funciones que pueden ejercer de las previstas en los artículos 190 y 192 de la presente Ley, el alcance de su intervención, el procedimiento a seguir en el ejercicio de su actividad, las obligaciones

adicionales a que están sujetas respetando lo establecido en la presente ley, así como completar el régimen sancionador en cuanto a éstas.

Igualmente, los ayuntamientos establecerán el importe mínimo y máximo de los precios a percibir por las entidades colaboradoras en su respectivo término municipal, eliminándose en todo caso la tasa municipal correspondiente a los servicios urbanísticos en los que intervengan.

Artículo 248. *Concepto y funciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Se consideran entidades privadas colaboradoras urbanísticas a aquellas personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad y cumpliendo con los requisitos previstos en la presente Ley, estén debidamente acreditadas e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad Foral de Navarra.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas tendrán carácter técnico, personalidad jurídica propia y dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de las funciones recogidas en el siguiente artículo.

3. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrán colaborar en el ejercicio de las siguientes funciones, con independencia del uso urbanístico:

a) De comprobación, intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias y declaraciones responsables urbanísticas, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de actas de comprobación y certificados de conformidad de licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

b) De verificación e inspección de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación.

Artículo 249. *Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia, ejerciendo su actividad en régimen de libre competencia y respetando las disposiciones en materia de incompatibilidades. Serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas actuarán a instancia del interesado o del ayuntamiento, no siendo su intervención preceptiva. De igual forma, la Comunidad Foral de Navarra y las entidades de derecho público de ella dependientes, podrán instar la actuación de dichas entidades.

3. Las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos de las diferentes administraciones públicas.

4. Los interesados podrán voluntariamente hacer uso de los servicios prestados por las entidades privadas colaboradoras, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del ayuntamiento.

5. En su actuación, las entidades colaboradoras podrán emitir actas de comprobación, certificados e informes. Los ayuntamientos los incorporarán al expediente administrativo, asumiendo su contenido o manifestando, en su caso, su oposición debidamente motivada.

6. En todo caso, los informes emitidos por los servicios municipales prevalecerán sobre la documentación emitida por las entidades colaboradoras en el ejercicio de sus funciones.

7. Los certificados de conformidad surtirán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales.

Artículo 250. *Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad Foral de Navarra.*

1. El Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad Foral de Navarra es un registro administrativo, de carácter público, que dependerá del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. El régimen jurídico del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, los datos mínimos para su inscripción, el procedimiento de inscripción, la suspensión de la eficacia y cancelación de la inscripción en el mismo se regularán mediante Orden Foral de la consejería competente en materia de ordenación.

Artículo 251. *Acreditación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad Foral de Navarra.*

Para poder ser inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad Foral de Navarra, las entidades privadas colaboradoras urbanísticas deberán contar con una acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de Organismo Nacional de Acreditación. Dicha acreditación deberá estar concedida en cumplimiento de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A), o norma que la sustituya, siendo necesario que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar válidamente constituidas con arreglo a la normativa que resulte de aplicación.

b) Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que debe incluir la actividad de la entidad y de sus profesionales cuando desarrollan su actividad como entidad de colaboración. Dicha cuantía, además de no ser limitativa de la responsabilidad, podrá ser actualizada mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) Tener adscrito en todo momento al ejercicio de las funciones desarrolladas por la entidad en la Comunidad Foral de Navarra, a profesionales con las siguientes características:

1. Al menos un arquitecto o ingeniero con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en cada una de las siguientes funciones:

1.º Redactar, dirigir e interpretar proyectos de obras de edificación.

2.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística.

2. Al menos un abogado, legalmente habilitado para ello, con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en cada una de las siguientes funciones:

1.º Asesoramiento jurídico en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.

2.º Asesoramiento jurídico-técnico en materia de construcción, edificación, y obras de urbanización.

Artículo 252. *Obligaciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas están sujetas al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su inscripción, debiendo comunicar cualquier modificación de estos al órgano que la concedió.

b) Cumplir adecuadamente las funciones de comprobación, verificación, inspección o control conforme a su certificado de acreditación.

c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones y cumplir la normativa de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.

d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de comprobación, verificación, inspección y control en los términos previstos en la acreditación.

e) Entregar copia de las actas de comprobación, certificados e informes, así como cualquier otra información que les sea requerida por las Administraciones en el ejercicio de sus funciones.

f) Disponer de procedimientos específicos para el tratamiento de las reclamaciones que presenten sus clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones relacionadas con ellas.

g) Tarifar sus actuaciones, fijando anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones. Dichos precios deberán ser comunicados, con una antelación mínima de dos meses al año natural en los que vayan a estar en vigor, al órgano al que se atribuye la gestión del Registro, que dará publicidad a los mismos.

h) Conservar durante un período de siete años los expedientes tramitados, las actas de comprobación, certificados e informes emitidos.

i) Permitir el acceso a sus instalaciones y oficinas a la entidad de acreditación y al personal competente de la Comunidad Foral de Navarra o, en su caso, de los ayuntamientos donde ejerzan sus funciones.

j) Dar una correcta información a los ciudadanos en general y, en particular, a sus clientes, sobre sus funciones de comprobación, verificación y control, así como de la prestación de sus servicios como entidad privada colaboradora. En concreto, las entidades colaboradoras informarán a los interesados de forma individualizada, sobre las siguientes cuestiones:

1.º Medio de intervención administrativa al que se encuentra sujeta la actuación pretendida, tramitación que en su caso corresponde y plazos legales.
2.º Documentación que debe aportar con carácter general, así como la documentación específica determinante para justificar pretensiones basadas en situaciones precedentes o aquella documentación que deba disponer para el ejercicio de la actividad o para realizar la actuación urbanística pretendida.
3.º Existencia, en su caso, de exigencias técnicas determinantes que hagan inviable su actuación y el marco normativo aplicable.
4.º Precios, tasas e impuestos que se puedan devengar por las operaciones sujetas a licencia o declaración responsable, así como la forma, el momento y la cuantía del pago.
5.º Procedimiento para la presentación de quejas y reclamaciones.
6.º Acceso electrónico, en su caso, a la información sobre el estado de la tramitación de la solicitud.
7.º Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea de aplicación o que regulen los ayuntamientos para su respectivo término municipal.

Artículo 253. *Incompatibilidades de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas y el personal a su servicio, deberán respetar las disposiciones aplicables en materia de incompatibilidades.
2. En todo caso, están sujetas a las siguientes causas de incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las que puedan establecer los Ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas:

a) No podrán ser proyectistas, fabricantes, proveedoras, instaladoras, suministradoras, compradoras, propietarias, usuarias, mantenedoras, consultoras o directoras de ningún tipo de actuación urbanística sobre la que ejerza alguna de las funciones previstas en los artículos 190 y 192.
b) No compartirán infraestructura, instalaciones, estructura organizativa, personal, medios, equipos, publicidad o sistemas informáticos con ninguna empresa que realice alguna actividad de las señaladas en el apartado anterior.
c) No podrán ejercer funciones de comprobación, verificación, inspección y control relativas a actuaciones urbanísticas, cuando sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares de aquellas.
d) No podrán inspeccionar actuaciones en las que previamente hubieran emitido un certificado a solicitud de un interesado.

Artículo 254. *Infracciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas reguladas en esta Ley quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.
2. Son infracciones muy graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La realización de actividades y funciones sin estar previamente acreditadas e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.
b) La realización de actividades y funciones que no están habilitadas a ejercer conforme a la presente Ley.
c) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.
d) Realizar su actividad y funciones mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos recogidos en esta ley.

e) La expedición dolosa de actas de comprobación, certificados e informes que no se ajusten a la realidad de los hechos.

f) No comunicar al ayuntamiento las infracciones urbanísticas que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de comprobación, verificación, inspección y control.

g) Las tipificadas como graves que produzcan perjuicios irreparables o comporten un peligro inminente para la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.

3. Son infracciones graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La expedición negligente de actas de comprobación, certificados e informes que contengan datos falsos o inexactos.

b) El ejercicio de funciones de comprobación, verificación, inspección y control de forma incompleta o con resultados erróneos o injustificados.

c) La falta de actualización del importe de la póliza de seguro exigido en esta ley.

d) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.

4. Son infracciones leves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en este capítulo y que no puedan calificarse como grave o muy grave.

5. Las infracciones que, en su caso, tipifiquen los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, se clasificarán como muy graves, graves y leves, atendiendo individual o conjuntamente a los siguientes criterios:

a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o el medio ambiente.

b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras, así como la desprotección, desatención y/o desinformación que puedan ocasionar en las personas usuarias de sus servicios.

c) El perjuicio que, en el ejercicio de su actividad colaboradora, puedan ocasionar al ayuntamiento, con motivo de la incorrección técnica y/o jurídico-procedimental de su actuación.

d) La eventual afectación de su imparcialidad, confidencialidad e independencia.

Artículo 255. *Sanciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 100.000 euros.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100.001 euros hasta 500.000 euros.

Estas infracciones podrán además conllevar como medida accesoria, en atención a la entidad del daño causado, la cancelación de la inscripción en el Registro, con la imposibilidad de que la entidad pueda volver a solicitarla en un período máximo de dos años. En todo caso, la cancelación será impuesta en el supuesto de comisión de dos o más infracciones muy graves declaradas por resolución firme en vía administrativa.

2. En el supuesto de tipificación de infracciones por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, las sanciones a aplicar se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, en función de la calificación de la infracción.

3. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

5. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de este artículo se reducirán en un 50 por 100 de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor, reconociendo su responsabilidad, muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en vía administrativa en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

Artículo 256. *Procedimiento sancionador y prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Los ayuntamientos son competentes para incoar e instruir los procedimientos sancionadores por infracciones cometidas por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en su respectivo término municipal.

Se dará traslado al órgano de la consejería competente en materia de ordenación del territorio que tenga atribuida la gestión del Registro, de la iniciación de los procedimientos sancionadores, así como de su resolución y posterior firmeza en vía administrativa.

2. Cuando la consejería competente en materia de ordenación del territorio tuviera conocimiento de cualquier acción u omisión por parte de una entidad colaboradora urbanística, que pudiera ser constitutivo de una infracción de las previstas en la presente Ley, lo pondrá en conocimiento del respectivo ayuntamiento para que adopte las medidas legales que correspondan, con la incoación, en su caso, del oportuno procedimiento sancionador.

3. Corresponde al alcalde la resolución de los procedimientos sancionadores incoados e instruidos en su respectivo término municipal, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La imposición de sanciones con arreglo a la presente Ley, se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador sujeto a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como, en su caso, a lo establecido en las respectivas ordenanzas municipales.

5. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en este capítulo será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y seis meses para las leves.

Disposición adicional primera. *Actualización de las sanciones pecuniarias.*

Las sanciones pecuniarias establecidas en esta ley foral podrán ser actualizadas periódicamente por el Gobierno de Navarra, a propuesta del titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Disposición adicional segunda. *Aplicación de sobrecostes de urbanización.*

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la presente ley foral, en aquellos casos en los cuales se considere que en una unidad de ejecución o sector residenciales las cargas de urbanización hagan superar la repercusión máxima de suelo y urbanización permitida por la legislación correspondiente, el Ayuntamiento podrá solicitar, previa información pública durante veinte días, al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la aplicación de sobrecostes de urbanización en el precio final de las distintas tipologías sujetas a protección pública, con excepción de las viviendas de protección oficial, dentro de los límites que se establezcan reglamentariamente. En todo caso será necesaria la justificación económica de la solicitud. La citada aplicación será autorizada, en su caso, mediante orden foral del titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Disposición adicional tercera. *Red de oficinas de apoyo a las Entidades Locales.*

El Gobierno de Navarra aprobará mediante decreto foral la estructura, funciones y presupuestos de la red de oficinas de apoyo a las entidades locales en materia de medio ambiente, urbanismo y vivienda.

En tanto no se apruebe el citado decreto foral, las aportaciones económicas del Gobierno de Navarra a las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios reflejadas en la disposición adicional undécima del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida, podrán concederse de forma directa conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las Oficinas Municipales y Comarcales de Rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación.

Disposición adicional cuarta. *Superficie destinada a equipamientos por el planeamiento.*

Hasta un 5 por 100 de la superficie asignada por el planeamiento a dotaciones locales podrá ser destinada justificadamente por las entidades locales a la construcción de alojamientos dotacionales, a vivienda protegida en régimen de alquiler o a vivienda protegida en régimen de cesión de uso, a través de la cesión del derecho de superficie prevista en los artículos 239 y concordantes de la presente ley foral o a través de cualquier otra forma admitida en derecho, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de la citada superficie dentro del patrimonio de la entidad local.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades locales podrán suscribir convenios de colaboración interadministrativos con la administración de la Comunidad Foral de Navarra para la construcción de estas viviendas protegidas, que podrán incluir cláusulas de cesión de dicho suelo para su inclusión en el Banco Foral de Suelo.

Disposición adicional quinta. *Declaración de interés general para determinados Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal de implantación de usos mayoritariamente residenciales.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 47 de la presente ley foral, la declaración por el Gobierno de Navarra de un Plan que tuviera por objeto la implantación de usos mayoritariamente residenciales, como de Incidencia Supramunicipal, podrá contener, asimismo, la declaración de interés general de las obras y trabajos necesarios para su tramitación, aprobación y ejecución, así como de las actuaciones derivadas del mismo. Dicha declaración también podrá efectuarse junto con la aprobación definitiva del Plan.

2. La declaración de interés general prevista en esta disposición adicional podrá incluir las obras de ejecución de viviendas protegidas. A estos efectos, con carácter previo al otorgamiento de la calificación provisional, el Departamento competente en materia de vivienda solicitará a la Entidad Local afectada un informe no vinculante sobre las obras proyectadas, que deberá emitirlo en el plazo máximo de 30 días naturales.

3. La declaración de interés general también podrá efectuarse con posterioridad a la declaración de Incidencia Supramunicipal o aprobación definitiva del Plan, mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.

Disposición adicional sexta. *Criterios mínimos de sostenibilidad.*

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entenderá que una actuación de urbanización obliga a revisar el planeamiento del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre por existir un impacto medioambiental de la actuación cuyos efectos significativos trascienden del concreto ámbito de la misma, cuando como resultado de las condiciones o determinaciones impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio constate que la actuación propuesta es contraria al modelo de ocupación y desarrollo de todo el ámbito territorial que se pretende modificar.

Disposición adicional séptima. *Estudio sobre la adecuación de vivienda protegida.*

Los Ayuntamientos deberán acompañar a la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal un informe o memoria en el que se estudie y analice la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas a la demanda existente.

Disposición adicional octava. *Instrumentos declarados nulos.*

Un instrumento de ordenación del territorio o un instrumento de planeamiento municipal que hubiera sido declarado nulo por sentencia judicial podrá tramitarse de conformidad con el procedimiento vigente al tiempo de la aprobación definitiva de aquel.

Lo previsto en el párrafo anterior solo será de aplicación en los casos en los que la declaración de nulidad se haya efectuado por defectos formales.

Todos los informes sectoriales que se hubieran emitido cuando se tramitó el proyecto que ha quedado anulado y que hubieran resultado positivos se incorporarán automáticamente a la nueva tramitación, sin que sea necesario volver a solicitarlos o emitirlos, siempre y cuando no haya cambiado la normativa aplicable.

Disposición adicional novena. *Régimen sancionador aplicable a las declaraciones responsables o comunicaciones.*

Toda referencia efectuada en los capítulos II y III del título V de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con las licencias urbanísticas, debe extenderse al régimen de las declaraciones responsables y comunicaciones.

Disposición adicional décima. *Edificaciones legales y existentes en suelo no urbanizable.*

Las edificaciones y actividades aisladas preexistentes en situación legal podrán ser objeto de rehabilitación y/o ampliación independientemente del régimen de protección previsto por los instrumentos de ordenación territorial para el suelo de protección de que se trate, siempre y cuando no se halle expresamente prohibido por el planeamiento municipal o la legislación sectorial y no implique cambio de actividad o uso.

Disposición adicional decimoprimera. *Estrategia Navarra del Paisaje.*

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística adoptarán la variable paisajística, de acuerdo con las indicaciones del Convenio Europeo del Paisaje, mediante una Estrategia Navarra del Paisaje a elaborar por el Gobierno de Navarra.

Disposición adicional decimosegunda. *Informe del Servicio de Riqueza Territorial en las operaciones de parcelación o reparcelación urbanística de los terrenos.*

Para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial.

El citado informe será solicitado al mencionado Servicio por la entidad promotora del proyecto, a cuyos efectos adjuntará en soporte digital el perímetro de la finca o conjunto de fincas objeto de reordenación. La información del perímetro deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Registro de la Riqueza Territorial una vez aprobado el correspondiente proyecto.

El informe emitido por el referido Servicio se limitará a constatar que el perímetro del área geográfica de actuación coincide plenamente con su correspondiente perímetro de la cartografía catastral, y deberá formar parte de la documentación presentada por el promotor ante el órgano al que corresponda la aprobación del proyecto de reordenación de los terrenos.

Disposición transitoria primera. *Otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

1. Las licencias y autorizaciones que se hubieran solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley foral continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior.

2. En las entidades locales que carezcan de Plan General Municipal la construcción y rehabilitación de edificios que impliquen modificación de usos, volúmenes y/o alineaciones, requerirán en todo caso, previa al otorgamiento de licencia, de la autorización administrativa del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que se tramitará conforme al procedimiento regulado en el artículo 117 de esta ley foral.

Disposición transitoria segunda. *Patrimonios públicos de suelo.*

A los patrimonios públicos de suelo constituidos o existentes y a los ingresos obtenidos mediante su enajenación o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, les será de aplicación lo establecido en esta ley foral.

Disposición transitoria tercera. *Suelo urbanizable no sectorizado.*

Los suelos urbanizables no sectorizados contemplados en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, se desarrollarán mediante una modificación puntual del planeamiento general.

Disposición transitoria cuarta. *Autorizaciones en suelo no urbanizable que han agotado el plazo.*

Las autorizaciones de suelo no urbanizable que a la entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, hayan agotado el plazo máximo de dos años desde su otorgamiento sin haberse ejecutado y no hayan sido expresamente prorrogadas en el plazo máximo de dos meses concedido al efecto agotarán automáticamente sus efectos y devendrán ineficaces.

Disposición transitoria quinta. *Plazo para la aprobación de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.*

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento deberán estar aprobadas en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo.

Disposición transitoria sexta. *Tramitación de Instrumentos aprobados inicialmente.*

Los instrumentos que a la fecha de entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, hubieran sido aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior.

Disposición transitoria séptima. *Adaptación a las determinaciones del artículo 54 de Instrumentos aprobados inicialmente.*

Los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico que a la fecha de entrada en vigor de la presente ley foral hubieran sido aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación conforme a las determinaciones contenidas en la misma. A tal efecto, podrán adaptar el instrumento aprobado inicialmente a las determinaciones contenidas en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta adaptación no exigirá un nuevo trámite de participación ni de información pública y audiencia.

Información relacionada

Téngase en cuenta que las sanciones pecuniarias establecidas en esta ley foral podrán ser actualizadas periódicamente por el Gobierno de Navarra, a propuesta del titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante disposición publicada únicamente en el BON, según establece la disposición adicional primera de la presente norma.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.